بسم الله الرحمن الرحيم

جامعـــة آل البيـــت

كلية الدراسات الفقهية والقانونية

قسم الفقه وأصوله

أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي
(دراسة فقهية اقتصاديّة)

Property Mortgage Crisis And It solution from Islamic Economic point of View
(A Jurisprudential Economic study)

قدمت هذه الرسالة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه وأصوله في كلية الدراسات الفقهية والقانونية/ جامعة آل البيت في الفصل الثاني ٢٠٠٩ /٢٠١٠م.

إعداد الطالبة

تغريد يعقوب أبو صبيح

الرقم الجامعي ٠٧٢٠١٠٤٠١٦

إشراف الدكتور

محمد علي سميران

الفصل الدراسي الثاني ١٤٣١هـ/ ٢٠١٠م

بسم الله الرحمن الرحيم

جامعـــــة آل البيـــــت

كلية الدراسات الفقهية والقانونية

قسم الفقه وأصوله

أزمة الرهن العقاري وعلاجها من منظور الاقتصاد الإسلامي "دراسة فقهية اقتصاديّة"

Property Mortgage Crisis and Its solution from Islamic Economic point of View: "A Jurisprudential Economic study"

إعداد الطالبة

تغريد يعقوب أبو صبيح

الرقم الجامعي ٠٧٢٠١٠٤٠١٦

إشراف الدكتور

محمد علي سميران

أعضاء لجنة المناقشة		التوقيع
د. محمد علي سميران	رئيسا ومشرفا	....
أ.د. إسماعيل إبراهيم أبو شريعة	عضوا	....
د. محمود علي جرادات	عضوا	....
أ.د. زكريا محمد القضاة	عضوا	....

قدمت هذه الرسالة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه وأصوله في كلية الدراسات الفقهية والقانونية/ جامعة آل البيت في الفصل الثاني ٢٠٠٩ /٢٠١٠م.
نوقشت وأوصي بإجازتها بتاريخ: ٢٠١٠/٥/٣٠م

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى حبيبنا ومخرج البشرية من الظلمات إلى النور ..محمد ﷺ

وآل بيته الأطهار....سائلةً المولى عز وجلّ أن تشملنا شفاعته يوم القيامة .

وا إلى أحق الناس بصحبتي ..أمي أدام الله بعمرها

وا إلى مصدر قوتي ...أبي أدام الله بعمره

اللذان وفرا لي الدعم المادي والمعنوي .....رب ارحمهما كما ربياني صغيرا

وا إلى أخواني وأخواتي وعائلتي جميعاً

وا إلى كل من كان في قلبه مثقال حبة من خردل من إيمان

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين نحمده حمداً كثيراً مباركاً فيه ونشكره على نعمة الإيمان والتوفيق والسداد والهدى ..ونصلي ونسلم ونبارك على حبيبه المصطفى فعليه أزكى الصلاة وأتم التسليم.

فلا يسعني بعد الانتهاء من هذه الدراسة إلا بالاعتراف لأهل الفضل بفضلهم وعطائهم، و أن أتقدم بعظيم الشكر والامتنان أولاً إلى جامعة آل البيت الموقرة ، والتي احتضنتني في مرحلتي دراستي الجامعية :البكالوريوس والماجستير .

وأتقدم بالشكر إلى أعضاء هيئة التدريس في كلية الدراسات الفقهية والقانونية ،وأخص بالذكر الأستاذ الدكتور محمد الزغول ،عميد كلية الدراسات الفقهية والقانونية ، والدكتور علي جمعة الرواحنة،رئيس قسم الفقه وأصوله ،لما تحملا من العناء وبما قدما لي من النصح والإرشاد والتثبيت .

وأتقدم كذلك بالشكر الجزيل إلى الدكتور المشرف محمد علي السميران ، لقبوله الإشراف على رسالتي وما منحني من وقته لقراءة ومتابعة الرسالة، وما قدمه من إرشادات تهذب هذه الرسالة وتغنيها.

كما و أشكر كل أعضاء هيئة المناقشة لقبولهم مناقشتي في هذه الرسالة فلهم جزيل الشكر وكل الاحترام .

وأجد علي لزاماً أن أشكر كلية الاقتصاد والأعمال وأخص بالذكر الدكتور محمود جرادات وكل من الدكتور هيل الجناني والدكتور إبراهيم البطاينة والدكتور فليح حسن خلف ، لما قدموه من معلومات أثرت هذه الرسالة .

وتقدم بالشكر والعرفان للدكتورعباس الباز من الجامعة الأردنية لمساعدته لي في اختيار موضوع هذه الرسالة .

وإلى كل من أسدى لهذا العمل ومد يد العون والمساعدة والنصح والإرشاد والدعاء أو سد ثلمة في ثنايا هذا العمل وعلى رأسهم والدتي العزيزة.... فأسال الله أن يجازيهم خير الجزاء.

قائمة المحتويات

الملخص باللغة العربية

تعد أزمة الرهن العقاري الأزمة العالمية الحالية التي تعصف باقتصاد أكبر البنوك والمؤسسات المالية الاقتصادية وحتى العملاقة منها، وهذه الرسالة تعنى بدراسة هذا الموضوع من الناحية الاقتصادية الإسلامية، لذلك كانت إشكاليتها الرئيسية نظرة الاقتصاد الإسلامي لأزمة الرهن العقاري، فتناولت هذه الدراسة التعريف بأزمة الرهن العقاري وكيفية معالجة الشريعة الإسلامية لهذه المشكلة ولبيان ذلك اشتملت الدراسة على:

المقدمة: واحتوت على أسباب اختيار الموضوع، وأدبيات الدراسة، وا إشكاليتها، وأهداف الدراسة ومنهجيتها.

الفصل التمهيدي: واحتوى على مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: مفهوم الرهن العقاري في الاقتصاد الإسلامي.

المبحث الثاني: مفهوم الرهن العقاري في الاقتصاد الوضعي.

الفصل الأول: أساليب التمويل العقاري في كل من الاقتصاد الوضعي والاقتصاد الإسلامي، وفيه مبحثين:

المبحث الأول: أساليب التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي

المبحث الثاني: أساليب التمويل العقاري في الاقتصاد الوضعي

الفصل الثاني: أسباب أزمة الرهن العقاري وتطورها وبعض الآثار الاقتصادية المترتبة عليها وضم ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: أسباب أزمة الرهن العقاري

المبحث الثاني: تطور أزمة الرهن العقاري

المبحث الثالث: بعض الآثار الاقتصادية المترتبة على الأزمة.

الفصل الثالث: نظرة ومعالجة الاقتصاد الإسلامي لأزمة الرهن العقاري واشتمل على مبحثين:

المبحث الأول: نظرة الاقتصاد الإسلامي لأزمة الرهن العقاري

المبحث الثاني: معالجة الاقتصاد الإسلامي لأزمة الرهن العقاري

تحليل المصادر والمراجع:

١- **صحيح البخاري، لمحمد بن إسماعيل البخاري الجعفي (ت ٢٥٦هـ)**، يعتبر من أصح الكتب بعد القرآن الكريم، وأول كتاب صنف في الأحاديث الصحيحة، يتميز بسهولة البعث لترتيبه على الكتب والأبواب.

٢- **لسان العرب لابن منظور، لسان الدين بن محمد بن مكرم ابن منظور (ت ٧١١هـ) من أهم معاجم اللغة العربية، وهو معجم مختلف الترتيب**، الفصول على الحرف الأول والكتاب على الحرف الأخير، يتميز هذا المعجم باستشهاده بالقرآن الكريم والسنة النبوية لتثبيت المعنى.

٣- **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع لأبي بكر بن مسعود الكاساني (ت ٥٦٧هـ)**، يعتبر من أقوى كتب الحنفية، وأحسنها تصنيفاً وتبويباً وهذا الكتاب شرح لكتاب تحفة الفقهاء للسمرقندي.

٤- **المدونة الكبرى للإمام مالك بن أنس الأصبحي (ت ٧٩٥هـ)**، يعد أول من كتب الفقه المالكي، وهو العمدة فيه، يحتوي على مجموعة كبيرة من المسائل الفقهية على شكل أسئلة وأجوبة يوردها الإمام مالك.

٥- **مغني المحتاج إلى معرفة معاني الألفاظ والمنهاج لشمس الدين خطيب الشربيني (ت ٩٩٧هـ)**، شافعي المذهب، وفي هذا الكتاب أحكام العبادات والمعاملات وتميز بحسن ترتيبه، وسلاسة الأسلوب، وبلاغة العبارة.

٦- **المغني لأبي محمد عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي (ت ٦٢٠هـ)**، حنبلي المذهب، وهو من الكتب التي دونت للفقه الحنبلي بطريقة مرتبة، منهج هذا الكتاب يعتمد على ذكر المسائل ومناقشته لها، ويذكر آراء العلماء فيها، ويكثر من المناقشات والردود والاعتراضات في المسائل المختلف فيها.

٧- **تطوير الأعمال المصرفية بما يتفق مع الشريعة الإسلامية، لسامي حمود**، يتميز كتابه بذكر مراحل تطور الأعمال المصرفية في الماضي والحاضر والتعريف بالربا والفرق بينه وبين الأجر والربح. يتميز كتابه بذكر أساليب التمويل في الاقتصاد الإسلامي، وأهمها المضاربة المشتركة كأسلوب مبتكر للمؤلف.

الاختصارات

(ب.ط)	بدون طبعة
(ب.س)	بدون سنة نشر
(ب.ط.س)	بدون طبعة وسنة الطبعة
ط:	الطبعة
ت:	تحقيق
تر:	ترجمة

بسم الله الرحمن الرحيم

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد صلوات الله وسلامه عليه، وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن اهتدى بهديه إلى يوم الدين، وبعد:

يقول الله عز وجل في محكم آياته: ﴿وَاتَّقُوا فِتْنَةً لَا تُصِيبَنَّ الَّذِينَ ظَلَمُوا مِنْكُمْ خَاصَّةً وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ﴾(١).

يشهد العالم أزمة ماليّة تعصف باقتصاديات الكثير من الدول، ويأتي في مركز الأزمة العالم الغربي، وفي القلب منها الولايات المتحدة الأمريكية "عملاق الاقتصاد العالمي"، فأكبر اقتصاد في العالم مهدد بالانزلاق إلى هاوية الكساد، وبإفلاس أكبر وأعرق المؤسسات المالية الدولية في أمريكا وأوروبا.

أزمة الرهن العقاري، أزمة الرهون العقارية الثانوية، أزمة الإسكان الأمريكية، كلها مسميات لأزمة ما زالت تداعياتها مستمرة إلى يومنا هذا، بدأت خلال العام ٢٠٠٤م بعد انفجار فقاعة سوق الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية، لتتطور بعد ذلك وتصبح أزمة مالية عالمية ابتداءً من عام ٢٠٠٧م ساعد في نشأتها وتطورها أسباباً عديدة منها أسباباً ظاهرةً جلية، ومنها مخفية تتضمن عمليات احتيالٍ مدروسة، فبدأت الأزمة تظهر بعد انخفاض أسعار المنازل في الولايات المتحدة، وارتفاع معدلات التخلف عن القروض العقارية، بسبب ضعف الجدارة الائتمانية لملاّك المنازل، بعد أن رفع الاحتياطي الفيدرالي أسعار الفائدة من ١% عام ٢٠٠٤م إلى ٢,٥% عام ٢٠٠٧م، فانعكس ذلك على أقساط مدفوعات ملاّك المنازل بالارتفاع، ومع انحدار معايير الإقراض، فزادت القروض العقارية الثانوية المتعثرة، مما تسبب في إفلاس العديد من الشركات والمؤسسات العاملة في سوق الرهن العقاري.

ومما يؤسفنا في هذا المقام أن نذكر أن من تلك المؤسسات التي تعرضت للانهيار أو الإفلاس، مؤسسات عربية عريقة، تحتل مراكز رفيعة في أسواق العالم العربي، مما أثر سلباً على اقتصادياتها، ولكنها الحقيقة التي يجب أن تقال وتدرك، فما وصلت إليه الآن ما هو إلا بسبب البعد عن صراط الله المستقيم واتباع أنظمة وضعية، معروفة عواقبها، ولكن " الكيس من دان نفسه وعمل لما بعد الموت، والعاجز من اتبع نفسه هواها وتمنّى على الله الأماني".

---

(١) سورة الأنفال: آية رقم ٢٥.

مسوّغات اختيار الموضوع:

لاختيار موضوع أزمة الرهن العقاري دوافع عدة :

أولها الدافع التعبدي، وابتغاء الأجر والثّواب من خلال العلم النافع والعمل الصالح، بإخلاص النيّة لله تعالى.

وثانيهما الدافع العلمي وإبراز دور الشريعة الإسلامية بشكل عام والاقتصاد الإسلامي بشكل خاص لإظهار الأحكام المتعلقة بالقضايا المستجدة، كهذه القضية.

وأخيراً الدافع الواقعي وهو واقع الأزمة العقارية التي تعصف باقتصاديات الكثير من الدول الكبرى الغربية منها والعربية، وبيان موقف الاقتصاد الإسلامي من تلك الأزمة.

أهمية الدراسة

تظهر أهمية الدراسة لموضوع أزمة الرهن العقاري من خلال ما يشهده الاقتصاد العالمي من أزمات تلو الأخرى، وما يعيشه هذا الاقتصاد من مشكلات تخلف اقتصادي ومعاناة أودت به إلى ما هو عليه الآن.

فتأتي أهمية هذه الدراسة للكشف عن سبب تلك الأزمة الراهنة وبيان إخفاق الاقتصاد الوضعي في حلها،وإظهار مثالبه العديدة، وعجزه عن القليل من فجوة تلك الأزمة المترامية الأطراف المؤثرة على العالم الإسلامي المستورد لنظامه الاقتصادي من الغرب.

ولذلك يتجلّى من خلال هذا البحث دور الشريعة الإسلامية وإظهار مرونتها وسعتها الشاملة لكل الوقائع المستجدة وضرورة الرجوع إليها لحل أزمة كهذه، والتعرف على ما يمكن أن يساهم به الاقتصاد الإسلامي للتخفيف من حدة آثارها وبيان دور المصارف الإسلامية ومؤسساته الماليّة في تلبية الغرض لطالما حلم به كل مواطن وهو امتلاك مسكن باعتباره من ضروريات الحياة، ولكن بطريقة تحفظ له حقوقه وتلزمه بما عليه من واجبات دون الإضرار به من ناحية وحفظ حقوق المؤسسات وإلزامها بما عليها من واجبات كذلك دون أن تحلّ بها الأزمات أو أن تمر في مشكلات تضخم وما إلى ذلك من ناحية أخرى، فيظهر بذلك ما يحمله الاقتصاد الإسلامي من مبادئ وأسس، وقيامه على قاعدة المشاركة في المغنم والمغرم من خلال عمليّاته المصرفية، تؤدي إلى رفع المستوى المعيشي للمجتمعات الإسلامية، وبيان الأحكام التي تعتري هذه العمليات دون أن تبقى حولها الشّبهات.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على واقع أزمة الرهن العقاري من خلال ما قام عليه الاقتصاد الوضعي من مرتكزات ومتابعة تطورها والآثار التي لحقت بالأزمة، وضرورة الرجوع إلى الاقتصاد الإسلامي لحل الأزمة أو التخفيف من حدتها، ويمكن تحديد هدف الدراسة من خلال ما يلي:

١. التعريف بالأزمة .

٢. تحديد الأسباب التي أدت لحدوث أزمة الرهن العقاري.

٣. تحديد آثار الأزمة العقارية الاقتصادية .

٤. بيان موقف الاقتصاد الإسلامي ونظرته لبعض الأسباب المؤدية لحدوث الأزمة .

٥. بيان البديل الذي يقدمه الاقتصاد الإسلامي .

مشكلة الدراسة

تحاول الدراسة الإجابة على إشكاليّة رئيسية هي: **ما هي نظرة الاقتصاد الإسلامي لأزمة الرهن العقاري**

ومن هذه الإشكاليّة تتفرع أسئلة أخرى هي:

١. ما المقصود بأزمة الرهن العقاري.

٢. ما هي أساليب التمويل العقاري المتبعة في النظام الوضعي؟ وما هي الأساليب المتبعة في النظام الإسلامي؟

٣. من المتضرر جرّاء حدوث أزمة كهذه؟ وإلى أين وصل امتداد أطرافها؟

٤. هل يمكن للاقتصاد الإسلامي تقديم الحلول الكفيلة لمعالجة تلك الأزمة؟ وإن كان هذا ممكناً .. فما هي تلك الحلول؟

٥. هل يمكن للاقتصاد الوضعي من أسلمة نظامه وتماشيه مع أحكام الشريعة الإسلامية، بحيث يستعيد عافيته؟

٦. هل يمكن للاقتصاد الإسلامي أن يكون الاقتصاد الأكفأ من الاقتصاديات الأخرى، في تنمية الاستثمار ورفع المستوى الاقتصادي؟

منهجية الدراسة

للإجابة على الأسئلة المطروحة، فقد اعتمدت الدراسة المناهج التالية:

١. المنهج الوصفي لمعرفة مفهوم أزمة الرهن العقار ي وطبيعتها والأسباب المؤدية إليها والنتائج التي وصلت إليها.

٢. المنهج الاستقرائي: لاستقراء أساليب التمويل المتبعة واستقرار أقوال العلماء حول المسائل المتعلقة بكل أسلوب ومعرفة القرار اشرعي المتعلق به.

٣. المنهج المقارن: لمقارنة أساليب التمويل الوضعية بأساليب التمويل الإسلامية.

٤. المنهج الاستنباطي: لاستنباط الأحكام الشرعيّة المراد تبيانها عن الحاجة.

الفصل التمهيدي:

مفهوم الرهن العقاري في الاقتصاد الإسلامي والاقتصاد الوضعي

المبحث الأول: تعريف الرهن العقاري بالمفهوم الإسلامي.

المبحث الثاني: تعريف الرهن العقاري بالمفهوم الوضعي الرأسمالي.

المبحث الأول: تعريف الرهن العقاري بالمفهوم الإسلامي.

ويقسم هذا المبحث إلى مطلبين رئيسيين على النحو الآتي:

المطلب الأوّل: الرهن العقاري لغةً.

الفرع الأول: تعريف الرهن لغةً.

الرهن من الفعل الثلاثي رَهَنَ، والجمع رُهون ورِهان[١]، و ورد في القرآن الكريم: ﴿وَإِن كُنتُمْ ... ى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ﴾[٢]، وهو: ما وضع عند الإنسان مما ينوب مناب ما أخذ منه، يقال رهنت فلاناً داراً رهناً وارتهنته إذا أخذه رهناً، ويأتي الرهن كذلك بمعنى: الحبس فكل أمر يحتبس به شيء فهو رهينه[٣]، كما أن الإنسان رهين عمله، لقوله تعالى: ﴿كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ﴾[٤] أي محبوسة بكسبها وعملها.

ويأتي الرهن بمعنى الدوام والثبوت، يقال رهن الشيء: دام وثبت فهو راهن، وأرهنت لهم الطعام والشراب أدمته لهم[٥].

ومن معاني الرهن أيضاً المخاطرة، فيقال: راهنته على كذا مراهنةً: خاطرته، والرهينة واحدة الرهائن[٦].

وهكذا يبدو بأن المعنى اللغوي للرهن يأتي بمعنى الحبس والدوام والثبوت والمخاطرة، أي حبس الشيء إلى وقت معين مقابل شيء أخذ منه.

الفرع الثاني: تعريف العقاري لغةً.

العقاري: العقاري من العقار.

العقار لغةً: بالفتح مخفقاً الأرض والضياع والنخل، ويقال في البيت عقار حسن أي متاع

---

(١) محمد بن مكرم بن منظور المصري (ت ٧١١هـ)، **لسان العرب**، ط١، دار صادر، بيروت، باب الراء، حرف النون، ج١٣، ص١٨٨.

(٢) **سورة البقرة**، الآية رقم٢٨٣.

(٣) ابن منظور، **لسان العرب**، ص١٨٨.

(٤) **سورة المدثر**، الآية رقم ٣٨.

(٥) انظر: محمد بن أبي بكر عبد القادر الرازي (ت٧٢١هـ)، **مختار الصحاح**، ت: محمود خاطر، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٩٦م، مادة رهن، ص١٠٩.

(٦) المصدر السابق، ص١٠٩.

وأداة(١)، وجاء أنبعضهم خص ّ بالعقار النخل فيقال للنخل خاصة من بين المال عقار والجمع عقارات(٢).

ويتضح أن المعنى اللغوي يطلق على النخل والأرض والضياع والمتاع الحسن.

المطلب الثاني: مفهوم الرهن العقاري اصطلاحاً

الرهن العقاري له وجهان، أحدهما أنه مركب إضافي من جزأين هما الرهن والعقار، والثاني باعتبار أنه اسم خاص به، ولذا سأشرع أولاً بتعريف الرهن والعقار بمفردهما اصطلاحاً، وفق ما وردا في كتب الشريعة الإسلامية، وبعد ذلك سألجأ إلى تعريفه على أنه علم بذاته.

أولاً: تعريف الرهن باعتبار أنه مركب إضافي من جزأين هما:

الفرع الأول: الرهن اصطلاحاً.

عر ّف الفقهاء الرهن بتعريفات متقاربة وهي:

١- تعريف الحنفية:

عرف الحنفية الرهن بأنه "حبس الشيء المالي بحق يمكن استيفاؤه منه كالدين حقيقةً أو حكماً"(٣).

شرح التعريف(٤):

قوله حبس الشيء المالي: أي جعله محبوساً لأن الحابس هو المرتهن.

بحق يمكن استيفاؤه: أي أخذه كله أو بعضه كأن كان قيمة المرهون أقل من الدين.

كالدين: كاف الاستقصاء لأن العين لا يمكن استيفاؤها من الرهن إلا إذا صار ديناً حكماً.

حقيقةً: أي دين واجب ظاهراً أو باطناًأو ظاهراً ً أو حكماً.

---

(١) الرازي، **مختار الصحاح** مصدر سابق، مادة عقَر، ص١٨٧.

(٢) ابن منظور، **لسان العرب**، مصدر سابق، باب العين، حرف الراء، ج٤، ص٥٩٧.

(٣) عبد الغني الدمشقي الميداني، **اللباب في شرح الكتاب** ت: محمود أمين النو اوي، دار الكتاب العربي، بيروت، ج١، ص١٦٣.

(٤) انظر: ابن عابدين، **الدر المختار**، ط٢، دار الفكر، بيروت، ١٣٨٦هـ، ج٦، ص٤٧٧-٤٧٨، علاء الدين السمرقندي (ت٥٣٩هـ)، **تحفة الفقهاء**، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٠٥هـ-١٩٨٤م، ج٣، ص٣٧.

فالرهن عقد وثيقة بمال مشروع للتوثق في جانب الاستيفاء[١].

٢ – تعريف المالكية:

عرف المالكية الرهن بأنه "بذل من له البيع ما يباع غرراً ولو اشترط في العقد بحق"[٢].

شرح التعريف[٣]:

معنى قوله بذل: أي إعطاء.

من له البيع: أي من فيه أهلية لبيع صحة ولزوماً.

ما يباع: يخرج ما فيه غرر مع أنه يجوز رهنه عطفه عليه بقوله (أو غرراً).

وقولُه أو غرراً: أي ذا غرر.

ولو اشترط في العقد بحق: أي في حق له على الراهن موجود أو سيوجد بدليل قوله الآتي وارتهن إن أقرض ولا بد من كونه لازماً أو آيلاً إلى اللزوم ، فله حبسه فيما يصح منه إلى أن يستوفي حقه منه أو من منافعه.

٣ – تعريف الشافعية:

عرف فقهاء الشافعية الرهن بأنّه: "جعل عين وثيقة بدين يستوفى منها عند تعذر وفائه"[٤].

---

(١) انظر: كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي (ت٦٨١هـ)، **شرح فتح القدير**، ، ط٢، دار الفكر، بيروت، ج٧، ص٤٧.

(٢) خليل بن اسحاق (ت٧٧٦هـ)، **مختصر العلامة خليل**، ط١، ت: أحمد جاد، دار الحديث، القاهرة، ١٤٢٦هـ-٢٠٠٠م، ج١، ص ١٦٧، سيدي أحمد الدردير أبو البركات (ت١٢٠١هـ)، **الشرح الكبير**، ت: محمد عليش، دار الفكر، بيروت، ج٣، ص٢٣١-٢٣٢.

(٣) الدردير، **الشرح الكبير**، مصدر سابق، ج٣، ص٢٣٢.

(٤) محمد الخطيب الشربيني، **الإقناع في حل ألفاظ أبي الشجاع**، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ، ج٢، ص٢٩٧، أبو بكر ابن السيد محمد شطا الدمياطي، **إعانة الطالبين**، (د.ط)، دار الفكر، بيروت، ج٣، ص ٤٨، سليمان بن عمر بن محمد البجيرمي، **حاشية البجيرمي**، ديار بكر، المكتبة الإسلامية، تركيا، ج٢، ص٣٥٧.

شرح التعريف[١]:

اشتمل التعريف على الأركان الأربعة للعقد لأن الجعل بصيغة وهي تستلزم موجباً وقابلاً .

فقوله **(**عين مال**)**: أي متمولة إشارة إلى المرهون.

وقوله بدين: إشارة إلى المرهون به.

وقوله وثيقة بدين: أي ولو منفعة بخلاف المرهون فلا يصح كونه منفعة.

وقوله يستوفى منها: أي من ثمنها، وأما قوله عند تعذر وفائه: ليس بقيد بل جرى على الغالب الضمي في وفائه عائد على جنس الدين الصادق ببعضه.

٤-تعريف الحنابلة:

عرف الحنابلة الرهن بأنه: "توثقة دين بعين يمكن أخذه، أو بعضه منها، أو من ثمنها إن تعذر الوفاء من غيرها"[٢].

شرح التعريف[٣]:

توثقة دين بعين: أي جعل عين مال وثيقة بدين.

قوله يمكن أخذه: أي الدين، **(**أو**)** أخذ **(**بعضه منها**)** أي من العين إذا كانت من جنس الدين.

وقوله **(**أو من ثمنها**)** أي من ثمن العين إن لم تكن من جنس الدين.

ومعنى **(**إن تعذر الوفاء من غيرها**)** أي من غير العين.

---

(١) البجيرمي، **حاشية البجيرمي**، مصدر سابق، ج٢، ص٣٥٧

(٢) علي بن سليمان المرداوي، أبو الحسن، **الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف**، تحقيق: محمد حامد الفقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ج٥، ص١٣٧، منصور بن يونس بن إدريس البهوتي (ت ١٥٠١هـ)، **الروض المربع بشرح زاد المستنقع**، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ١٣٩٠هـ، ج٢، ١٥٩، عبد الله بن قدامة المقدسي أبو محمد (ت ٦٢٠هـ)، **الكافي في فقه ابن حنبل**، المكتب الإسلامي، بيروت، ج٢، ص١٢٨، عبد الله بن قدامة المقدسي (ت ٦٢٠هـ)، **المغني**، ط١، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٥هـ، ج٤، ص٢١٥، إبراهيم بن محمد بن سالم بن ضويان (ت ١٣٠٣هـ)، **منار السبيل في شرح الدليل**، تحقيق: عصام القلعجي، ط١، مكتبة المعارف، الرياض، ١٤٠٥هـ، ج١، ص٣٣١

(٣) انظر: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، **كشاف القناع عن متن الإقناع**، تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى هلال، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٢هـ، ج٣، ص٣٢٠

وبالنظر إلى تعريفات فقهاء الحنفية والشافعية والحنابلة فإنها متفقة على أن الرهن جعل عين لها قيمة مالية وثيقة بدين بحيث يمكن أخذ الدين أو أخذ بعضه من تلك العين، إلا أن رأي المالكية يقول بجواز رهن الغرر كرهن ما تلد أغنامه هذا العام أو ما يحمل نخيله وفي ذلك كلام كيف أنهم يجوزون رهن الغرر وهو غير متحقق الوجود، كما أن كلمة الوثيقة الواردة في تعريفهم تقتضي صحة رجوع الشيء لدافعه إذا استوفى دينه .[(١)]

التعريف المختار:

بعد النظر في التعريفات السابقة للفقهاء فإنني أرجح تعريف الشافعية للرهن لأنه التعريف الجامع المانع الدال على حقيقته وماهية وغاية الرهن، وكما يبين كيفية تصرف المرتهن في الشيء المرهون، وهو تعريف الشافعية: " جعل عين وثيقة بدين يستوفى منها عند تعذر وفائه" فهو يفيد أن المرتهن يأخذمن الراهن شيئاً يحتسبه عنده في نظير دينه لضمان حقه وا ٕذا عجز المدين عن السداد با ع المرتهن (صاحب الدين) الرهن ليستوفي حقه.

فمن خلال ما ذكرت من التعريفات، يتبين أن الرهن هو: عقد يتم فيه جعل عين وثيقة بالدين محبوسة عن التصرف من قبل مالكها، يمكن أخذ الدين أو بعضه منها أو التصرف بحقيقتها أو بحكمها إن تعذر الاستيفاء.

العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي للرهن:

يظهر أن المعنى الاصطلاحي للرهن داخل في المعنى اللغوي له، حيث أنه حبس الشيء إلى وقت ٍ معين مقابل ما أخذ منه.

الفرع الثاني: العقار اصطلاحاً:

عرف الفقهاء العقار بتعريفات متقاربة على النحو التالي:

١ – تعريف الحنفية:

عرف الحنفية العقار بأنه: "هو الأرض مبنية كانت أو غير مبنية"[(٢)]، وبالتالي فالبناء والشجر وا ٕن كانا على الأرض يعتبران منقولاً ، لا عقاراً ، فقد جاء أنه " يدخل البناء في وقف الأرض تبعاً فيكون وقفاً معها وفي دخول الشجر في وقف الأرض روايتان ذكرهما في الخلاصة

(١) انظر: كاملة محمد علي سالم، **أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية**، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م، ص٧

(٢) السيواسي، **شرح فتح القدير**، ج٦، ص٢١٥.

وفي فتاوى قاضي خان تدخل الأشجار والبناء في وقف الأرض"[١].

وكذا ما يقوله الكاساني في باب ما يتملك بالشفعة "فالذي يتملكه الشفيع بالشفعة هو الذي ملكه المشتري بالشراء سواء ملكه أصلاً أو تبعاً بعد أن يكون متصلاً وقت التملك بالشفعة وذلك نحو البناء والغرس والزرع والثمر وهذا استحسان، والقياس أن لا يؤخذ البناء والغرس والزرع والثمر بالشفعة، وجه القياس أن الشفيع إنما يتملك ما يثبت له فيه حق الشفعة و أنه يثبت في العقار لا في المنقول وهذه الأشياء منقولة فلم يثبت فيها الحق فلا تتملك بالشفعة وخاصة الزرع والثمر لأنهما مبيعان ومقصودان لا يدخلان في العقد من غير تسمية فلم يثبت الحق فيهما لا أصلاً ولا تبعاً ولنا أن الحق إذا ثبت في العقار يثبت فيما هو تبع له لأن حكم التبع حكم الأصل وهذه الأشياء تابعة للعقار حالة الاتصال أما البناء والغرس فظاهران لأن قيامهما بالأرض وكذلك الزرع والثمر لأن قيام الزرع وقيام الثمر بالشجر وقيام الشجر بالأرض فكان تبعا للأرض بواسط الشجر فيثبت الحق فيهما تبعا فيملكهما بالشفعة بطريق التبعية"[٢].

ويتضح مما سبق أن ّ العقار يعني عند الحنفية: الأرض مجردة أو مبنية، وأما البناء والشجر فيعتبران عقاراً بالتبعية فإن كانا منفصلين فأنهما يعتبران من المنقولات.

٢ – تعريف المالكية:

عرف المالكية العقار بأنه: "الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر"[٣].

قال الدسوقي: "العقار شامل للبناء والغرس وغيرهما كالأرض المجردة عن ذلك لأن العقار اسم للأرض وما اتصل بها من بناء أو شجر"[٤].

وجاء في باب الشفعة:وا ٕنما الشفعة في المشاع من العقار كله الدور والأرضين والحوانيت والبساتين والجنات والكروم وكل ما يصلح فيه القسم ويضرب فيه الحدود من الرباع والحوائط والأرض كلها وما اتصل بها مما يثبت أصلا فيها"[٥].

---

(١) السيواسي، **شرح فتح القدير**، ج٦، ص٢١٥.

(٢) علاء الدين الكاساني (ت٥٨٧هـ)، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، ط، ٢دار الكتاب العربي، بيروت ١٩٨٢، ج٥، ص٢٧-٢٨

(٣) الدردير، **الشرح الكبير**، مصدر سابق، ج٣، ص١٤٥.

(٤) محمد عرفة الدسوقي، **حاشية الدسوقي**، تحقيق: محمد عليش، (د.ط)، دار الفكر، بيروت، ج٣، ص٤٧٩.

(٥) يوسف بن عبد الله بن عبد البر القرطبي (ت ٤٦٣هـ)، **الكافي**، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٠٧هـ، ج١، ص٤٣٦. سيرد ذكره لاحقا بـ (الكافي لابن عبد البر).

وهكذا فقولهم يدل صراحة أن العقار عند المالكية: يعني الأرض والبناء والشجر إن كانا متصلين بها.

٣- تعريف الشافعية:

عرف الشافعية العقار بأنه: "اسم للمنزل والأرض والضياع"(١). ومما يلي قيل فيما تثبت به الشفعة فله ثلاثة أركان:

الأول المأخوذ، ومن شروطه: "الأول أن يكون عقارا قال الأصحاب الأعيان ثلاثة أضرب: أحدها المنقولات فلا شفعة فيها سواء بيعت وحدها أو مع الأرض، الثاني: الأرض ثبتت الشفعة فيها سواء بيع الشقص منها وحده أم مع شيء من المنقولات، الثالث: ما كان منقولا ثم أثبت في الأرض للدوام كالأبنية والأشجار فإن بيعت منفردة فلا شفعةفيها على الصحيح وإن بيعت الأرض وحدها ثبتت الشفعة فيها وصار الشفيع معه كالمشتريوإن بيعت الأبنية والأشجار مع الأرض إما صريحا وإما على قولنا تستتبعها ثبتت الشفعة فيها تبعا للأرض فلو كان على الشجرة ثمرة مؤبرة وأدخلت في البيع بالشرط لم تثبت فيها الشفعة لأنها لا تدوم في الأرض فيأخذ الشفيع الأرض والنخيل بحصتها"(٢).

وبذلك يتحدد معنى العقار عند الشافعية بأنه الأرض فقط، والبناء والشجر إن بيعتا مع الأرض يعتبرا عقاراً لكن بالتبعيلا ابتداءً .

٤- تعريف الحنابلة:

عرف الحنابلة العقار بأنه الأرض وهو ما جاء في الكافي لابن عبد البر: فقد قال إن المسلمون أجمعوا على ثبوت الشفعة في الجملة و لا يثبت إلا بشروط سبعة أحدها أن يكون المبيع أرضا للخبر ولأن الضرر في العقار يتأبد من جهة الشريك بخلاف غيره فأما غير الأرض فنوعان:

أ- أحدهما البناء والغراس فإذا بيعا مع الأرض ثبتت الشفعة فيه لأنه يدخل في قوله حائط وهو البستان المحوطلأنه يراد للتأبيد فهو كالأرض وإن بيع منفردا فلا شفعة فيه لأنه ينقل ويحول وعن أحمد رضي الله عنه أن فيه شفعة لقول النبي ﷺ الشفعة فيما لم يقسم ولأن في الأخذ بها رفع ضرر الشركة فأشبه الأرض.

---

(١) الشربيني، **الإقناع**، مصدر سابق، ج٢، ص٣٣٧.

(٢) النووي، **روضة الطالبين**، ط٢، المكتب الإسلامي، بيروت، ١٤٠٥هـ، ص٦٩.

ب- النوع الثاني الزرع والثمرة الظاهرة والحيوان وسائر المبيعات فلا شفعة فيه تبعا ولا أصلا لأنها لا تدخل في البيع تبعا فلا تدخل في الشفعة تبعا[١].

ويستنتج من ذلك أن الأرض إن كان عليها بناء أو غراس وقت البيع، فيهما شفعة لأنه يدخل في قوله حائط وهو بستان المحوط ولأنه يراد للتأبيد فهو كالأرض، والذي يدل على أن الحنابلةيعتبرون الأرض والعقار كلمتان مترادفتان، أنّهم ذكروا في الشرط الأول جملة (أن يكون المبيع أرضاً) ثم أعادوا حصول الضرر على كلمة العقار لا على كلمة الأرض، وهذه دلالة تفهم منها أن الأرض والعقار معنيان مترادفان.

التعريف المختار:

بعد الاطلاع على تعريف العقار فإنه يترجح للباحثة الأخذ بتعريف المالكية للعقار وهو: "هو الأرض وكل ما اتصل بها من بناء وشجر وغير ذلك إن كان سيؤدي نقلها إلى إحداث ضرر أو خلل أو تغيير في الشكل".

ومن خلال ما تم ذكره آنفاً يتضح لنا أن ما اتفق عليه الفقهاء وما اختلفوا فيه، يستخلص على النحو التالي:

١- اتفقوا على أن لفظة العقار تطلق ويراد منها الأرض بالإجماع.

٢-الاختلاف حصل في أن: هل البناء والغراس يعتبران عقاراً أم لا على وجهين:

أ- عند جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة، فإنهما يعتبران عقاراً بالتبع لا ابتداء ً، فإن كانا منفردين فيعتبران من المنقولات.

ب- عند المالكية يعتبر البناء والغرس عقاراً ابتداء ً، لأنهما متصلان بالأرض اتصال قرار وغير قابلين للتحويل والنقل مع بقاء شكلهما بل سيتغير، فالمحافظة على شكلهما بلا ضرر أو خلل تقتضي ثبات أعيانهما وهذا يوجب اعتبارهما عقاراً كالأرض[٢].

الفرع الثالث: الرهن العقاري اصطلاحاً باعتبار أنه علم وفن بذاته.

بعد البحث المطول عن تعريف الرهن العقاري في كتب الفقه المتعددة المعتمدة، والبحث في سلسلة مجلة المجمع الفقهي عن هذا التعريف كمصطلح يطلق على ماهية

---

(١) انظر: **الكافي لابن عبد البر**، ج٢، ص٤١٦-٤١٧.

(٢) انظر: محمد أبو زهرة، **الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية**، ص٥٩.

معلومة- يمكننا اعتبارها صورة مستحدثة للرهن- فإنه لم يتبين تعريف خاص به يعرفه القدماء كأي مصطلح آخر.

وأما بالنسبة لتعريفات المعاصرين لمعنى الرهن العقاري فقد وجدت ما يقصد به أو ما يعرف بصورتهالتي يتكون منها الرهن باعتباره إجراءاً احتياطياً تقوم به بعض البنوك الإسلامية لحل مشاكل التقصير والتعدي والإهمال، ومما توصلت إليه، يقارب معنى التعريف: و هو عقد رهن عادي بواسطة تسجيلات الأراضي فيرهن العقار لصالح البنك والمقصود هو تأمين البنك لحقوقه(١).

و من التعريفات الحديثة: "عبارة عن قرض يمنح لشخص أو مؤسسة ما لتغطية جزء من قيمة البيت أو العقار وعادة ما يستخدم هذا الأخير كضمان لسداد قيمة القرض الممنوح" و "ومن حق المقترض أن يعمد إلى اتخاذ الإجراءات القانونية التي تمكنه من الاستيلاء على الشيء المرهون العقار أو البيت أو غيرهما في حال عدم قدرة المقترض على سداد القرض في الفترة الزمنية المتفق عليها، أو في حال التأخر عن سداد الأقساط المتفق عليها شهرياً بعد توجيه إنذارات متكررة من المقرض"(٢).

وهناك من عرفه على أنه: "عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدّم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون"(٣).

ونظراً لما للتعريف من أهمية باعتباره موضوع البحث الذي أقوم به، فإنني وبالله التوفيق سأقوم بتعريف الرهن العقاري -كمركب إضافي- تعريفاً يدمج بين تعريفي الرهن والعقار، على صورةٍ تناسب آلية تطبيقه كما هو في المصارف الحاليّة، فهو: "**توثيق الدين بعقار تمكيناً للمصرف من تحصيل حقه في حال عجز المدين -العميل- عن سداد ما وجب عليه من دين باتخاذ الإجراءات الكفيلة**".

المبحث الثاني: تعريف الرهن العقاري بمفهوم الاقتصاد الوضعي.

---

(١) انظر: المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، **البنوك الإسلامية ودورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي**، ط ١، البنك الإسلامي للتنمية، جدة المملكة العربية السعودية، ١٤١٦هـ-١٩٩٥، ص٣٢٢.

(٢) نقلاً عن دراسة غير منشورة للباحث ٤٠-٤١ بعنوان فتوى القول بجواز الموركيج في الميزان، أحمد مهدي بلوافي، **أزمة عقار أم نظام**، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، الأربعاء، ٢٢-١٠-١٤٢٩هـ/ ٢٢-١٠-٢٠٠٨م

(٣) نصر أبو الفتوح فريد، **الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية**، بحث مقدم للمؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر، لدراسة الجوانب القانونية والاقتصادية، ٢٠٠٩م، ص٢٥.

وفي هذا المبحث سيتم التعريف بالرهن العقاري كمصطلح معاصر حيث يمكن تعريفه على النحو التالي:

"قرض يمكّن المقترض سواء أكان فرداً أو مؤسسة، من أن يقترض نقوداً ليشتري منزلاً أو عقاراً آخراً، وتكون ملكيته لهذا العقار ضماناًللقرض، أي أنّه في حال عجزه عن سداد القرض، فإنّه من حق المقترض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى فإنّ العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض ولهذا يسمى المقرض المرتهن، والمقترض الراهن"[١].

ويمكن للباحثة من خلال ما تقدم تعريفه على أنه: صك قانوني بفائدة تصدره البنوك بضمان العقار مقسطاً أو مؤجلاً.

وصورة الرهن العقاري: "أن يتم التعاقد بعقد ثلاثي الأطراف بين مالك لعقار ومشتري ومموّل (بنك أو شركة تمويل عقاري) على أن يقوم المالك ببيع العقار للمشتري بمبلغ معين ويدفع المشتري جزءاً من الثمن (٥% مثلاً) ويقوم المموّل في ذات العقد بدفع باقي الثمن للبائع مباشرة واعتباره قرضاً في ذمة المشتري مقابل رهن العقار للممول ويسدد القرض على أقساط طويلة الأجل (ما بين ١٥-٣٠سنة) بفائدة تبدأ عادةً بسيطة في السنتين الأوليتين ثم تتزايد بعد ذلك ويسجل العقار باسم المشتري ويصبح مالكه وله حق التصرف فيه بالبيع أو الرهن"[٢].

---

(١) ويكيبيديا الموسوعة الحرة، الرهن العقاري،
http://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%A3%D8%B2%D9%85%D8%A9_%D8%A7%D9%84%D8%B1%D9%87%D9%86_%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A

(٢) محمد عبد الحليم عمر، **قراءة إسلامية في الأزمة المالية العالمية**، ورقة عمل مقدمة لندوة الأزمة المالية العالمية من منظور إسلامي وتأثيرها على الاقتصاديات العربية، جامعة الأزهر، مركز صالح عبد الله كامل، ، يوم السبت ١١ من شوال ١٤٢٩هـ الموافق ١١ من أكتوبر ٢٠٠٨م، ص٤.

الفصل الأول:

أساليب التمويل العقاري في كل من
الاقتصاد الإسلامي والاقتصاد الوضعي

المبحث الأول: أساليب التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي

المبحث الثاني: أساليب التمويل العقاري في الاقتصاد الوضعي

المبحث الأول: أساليب التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي

تعد أساليب التمويل الإسلامية من أهم مميزات المصارف الإسلامية والتي تميزها عن غيرها من المصارف التقليدية ذلك بأن العمل هو مصدر الكسب، فلم يكن كغيره من المصارف الإسلامية التي تعتمد مرور لزمن مبرراً للكسب، لأن ذلك حتماً سيؤدي إلى زيادة حجم النقود دون زيادة الإنتاج والذي بدوره يؤدي إلى التضخم، ومن هنا جاء التحدي لتفعيل وسائل وأساليب التمويل الإسلامية المتعددة للاستثمار، ولكن نظراً لخطة المبحث فإنني سأقتصر على ذكر الأساليب المختصة بالتمويل العقاري.

وسيتم تقسيم هذا المبحث إلى ستة مطالب، يتحدث كل مطلب عن أسلوب من أساليب التمويل العقاري في الإسلام.

المطلب الأول: الإجارة المنتهية بالتمليك.

يعتبر أسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك من أكثر أساليب التمويل تطبيقاً في المصارف الإسلامية، وذلك لما تحققه من مصلحةلكلٍ من المصرف الإسلامي (المؤجر)، والعميل (المستأجر).

وحتى نستطيع فهم معنى الإجارة المنتهية بالتمليك لا بد لنا من التطرق أولاً إلى تعريف الإجارة لغةً وشرعاً وكذلك تعريف كلمتي المنتهيةو التمليك.

الفرع الأول:الإجارة لغةً

من أَجَ ◦ َر َ ،و الإجارة والأجارة ما أعطيت من أجر، والأجرة الكراء تقول استأجرت الرجل فهو يأجرني ثماني حجج أي يصير أجيري، واتجر عليه بكذا من الأجر فهو مؤتجر أي استؤجر على عمل،و آجره الدار: أكراها والعامة تقول وآجره(١).

والذي يظهر بأن الإجارة في اللغة تعني: الكراء أو ما يعطى من أجر على عمل أو مقابل السكن بالدار.

---

(١) انظر: ابن منظور، **لسان العرب**، مادة أجر، باب الألف، حرف الراء، ج٤، ص١١، الرازي، **مختار الصحاح**، مصدر سابق، مادة أجر، ص٣.

الفرع الثاني:الإجارة شرعاً .

وعرّف الحنفية الإجارة بأنها: "الإجارة عقدٌ على المنافع بعوض"(١).

عرّف الشافعية الإجارة: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم"(٢).

التعريف المختار:

من خلال التعريفين السابقين للإجارة فإنني أرجح تعريف الشافعية حيث أنه تعريف دقيق وشامل أكثر من تعريف الحنفية، ويمكن وصف تعريف الشافعية بأنه تعريف جامع لكل عناصر الإجارة مانع لغيرها من دخول التعريف.

شرح تعريف الإجارة عند الشافعية(٣):

عقد: ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يظهر أثره في محله(٤).

على منفعة: لإخراج العقد على العين، فالعقد عليه بيع أو هبة.

مقصودة: أي لها قيمة ليحسن بذل المال، فتخرج المنافع التافهة.

قابلة للبذل: يخرج المنافع غير القابلة للبذل كمنفعة البضع.

الإباحة: فهو يخرج الإجارة المحرمة كالإجارة على حمل الخمر.

بعوض: يخرج هبة المنافع والوصية بها وإعارتها.

معنى المنتهية: من الفعل نهى، "والإنهاء الإبلاغ، فانتهى وتناهى أي بلغ، والنهاية الغاية يقال بلغ نهايته"(٥).

وهذا يعني أن هذه الشركة تصل إلى نهايتها.

---

(١) ابن عابدين، **الدر المختار**، ج٦، ص٤.

(٢) زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري (ت ٨٢٣-٩٢٦هـ)، **فتح الوهّاب**، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٨هـ، ج١، ص٤٢٢.

(٣) انظر: محمد بن عمر بن علي بن نووي الجاوي، **نهاية الزين**، ط١، دار الفكر، بيروت، ج١، ص٢٥٧-٢٥٩.

(٤) مصطفى أحمد الزرقا، **المدخل الفقهي العام**، ط٧، مطبعة جامعة دمشق -دمشق، ١٣٨٠هـ-١٩٧١م، مجلد١٠، ص٢٧٥

(٥) الرازي، **مختار الصحاح**، ص٢٤٨.

بالتمليك:يقال تملكه ملكه قهراً [١].

وبعد أن تبين تعريف معنى الإجارة ومعنى كلمة منتهية بالتمليك، فإنه يسهل على الباحث فهم معنى أداة التمويل المسماة بالإجارة المنتهية بالتمليك، ويدرك أن مثل هذه الإجارة تنتهي وتؤول في النهاية إلى التمليك.

الفرع الثالث: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

الإجارة المنتهية بالتمليك عقد ظهر في العصر الحديث، لذلك لم يكتب عنه أحد من الفقهاء المتقدمين، أما الفقهاء المعاصرون فإن معظم من كتب منهم عن هذا العقد فقد عرفه بتعريف يناسب الصورة التي تجري بها الإجارة –حيث تتعدد صور الإجارة المنتهية بالتمليك كما سنرى، ومن هذه التعريفات:

١- " التعاقد على شيء يتفق الطرفان على أنه مؤجر لمدة معلومة لقاء أجر دوري محدد، بحيث إذا دفع المستأجر هذا الأجر كله أصبح الشيء مملوكاً له في نهاية المدة، أما إذا أخل بشروط التعاقد فإن العقد ينفسخ، ويعود الشيء إلى المؤجر، ولا يسترد المستأجر شيئاً مما دفعه"[٢].

٢- تمليك المنفعة ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة[٣].

٣-"هو أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر"[٤].

٤- "إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بأحد الطرق المبينة في المعيار"[٥].

---

(١) الرازي، **مختار الصحاح**، ص٢٦٤.

(٢) محمد جبر الألفي، **الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك التأجير**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الثاني عشر، ص٣٩٧.

(٣) انظر: حسن علي الشاذلي، **الإجارة المنتهية بالتمليك**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الخامس، ص٢١١١.

(٤) علي محمد القرة داغي، **الإجارة المنتهية بالتمليك وتطبيقاتها المعاصرة**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الثاني عشر، ص٣١٦.

(٥) للتفصيل انظر: هيئة المحاسبة الشرعية والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية**، (د.ط) المنامة، البحرين، ١٤٩٠هـ-٢٠٠٨م، ص٣١٥.

وهكذا فالتعريف الثالث هو التعريف المختار للباحثة على اعتبار أن الأقساط المدفوعة (أجرة المثل) هي مقابل تملك منفعة العين، وأما الزيادة التي تزيد على أجرة المثل فهي مقابل العين ذاتها.

الفرع الرابع: مشروعية الإجارة.

فقد ثبتت مشروعية الإجارة في كل من المصادرالتشريعيّة التالية:

أولاً : القرآن الكريم، وقوله تعالى: ﴿لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾[١].

والمقصود من المرضعات المطلقات، ووجه الدلالة في هذه الآية أنه: "على الآباء أن يعطوهن أجرة إرضاعهن وللرجل أن يستأجر امرأته للرضاع كما يستأجر أجنبية.. والجميل منها إرضاع الولد من غير أجرة والجميل منه توفير الأجرة عليها للإرضاع"[٢]، فدلت هذه الآية على مشروعية الإجارة حيث أمر الله تعالى بإعطاء الزوجة أجرة على الرضاع.

كما وردت هناك آيات عديدة تبين مشروعية وجو از الإجارة ومن هذه الآيات قوله عز شأنه: ﴿فَانْطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَّ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾[٣].

ففي هذه الآيات لنا بها استدلال بحسب القاعدة الفقهية (شرع من قبلنا شرع لنا ما لم يرد ناسخ)، لاسيما إذا كان السياق في معرض المدح والتحسين.

ثانياً : السنة النبوية.

حديث النبي ﷺ كما ورد في صحيح البخاري: حدثني بشر بن مرحوم حدثنا يحيى بن سليم عن إسماعيل بن أمية عن سعيد بن أبي سعيد عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي ﷺ قال: (قال:الله ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حراً فأكل ثمنه ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعط أجره)[٤].

---

(١) سورة **الطلاق**، آية رقم ٦.

(٢) أبو عبد الله محمد بن أحمد القرطبي، **تفسير القرطبي**، دار الشعب، القاهرة، ج ١٨، ص ١٦٨-١٦٩.

(٣) سورة **الكهف**، آية رقم ٧٧.

(٤) انظر: محمد بن إسماعيل البخاري (ت ١٩٤-٢٥٠هـ) **صحيح البخاري**، تحقيق: مصطفى ديب البغا، ط٣، دار ابن كثير، اليمامة ١٤٠٧هـ-١٩٨٧م، ج٢، ص٧٧٦، باب إثم من باع حراً، رقم الحديث ٢١١٤.

وجه الدلالة من الحديث أن الله عز وجل توعد أشد الوعيد من يستأجر الأجير ولا يعطيه أجره، وهذا يستلزم مشروعية الإجارة(١).

ثالثاً : الإجماع.

انعقد إجماع الصحابة على مشروعية العمل بالإجارة منذ زمنهم وحتى الآن، كما أجمع فقهاء المذاهب من بعدهم على "أن الإجارة ثابتة"(٢).

الفرع الخامس: صور الإجارة المنتهية بالتمليك عند الفقهاء المعاصرين.

تتعدد صور الإجارة المنتهية بالتمليك هذه بحسب ما عرفه العلماء المعاصرون من تعريفات، فمنهم من اقتصر على خمس ومنهم من أوصلها إلى سبع صور.

الصورة الأولى: الإجارة التلقائية، وهي أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك الشيءبيعاً لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة،ويصبح المستأجر مالكاً –أي مشترياً– للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد(٣).

ويمكن تصوير صياغة هذا العقد حتى يسهل على القارئ فهمها على الوضع الآتي:

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر –أو عام– هي كذا لمدة خمس سنوات مثلاً ، على أنك إذ وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس كان الشيء المؤجر ملك لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة في هذه السنوات– وقال الآخر: قبلت(٤).

ونلاحظ في هذه الصورة أن أسلوب التمويل هذا قد اشتمل على نوعين من العقود وهي الإجارةدابتة ً والبيع انتهاء ً أي بدفع آخر قسط مترتب على الإجارة.

---

(١) انظر: أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي(ت ٧٧٣هـ-٨٥٢هـ)، **فتح الباري شرح صحيح البخاري**، ت: محب الدين الخطيب ج٤، ص٤٧٧، كتاب البيوع، باب إثم من منع أجر الأجير.

(٢) ابن المنذر (ت ٣١٨هـ)، **الإجماع**، ت: فؤاد عبد المنعم أحمد، ط١، رئاسة المحاكم الشرعية والشؤون الدينية، قطر، ١٠٤١هـ-١٩٨١م، ص١٠١.

(٣) انظر: الشاذلي، **الإجارة المنتهية بالتمليك**، العدد الخامس، ص٢١١١، شوقي أحمد دنيا، **الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة اقتصادية وفقهية**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الثاني عشر، ص٣٨٨.

(٤) المصدرين السابقين، الشاذلي، **الإجارة المنتهية بالتمليك**، العدد الخامس، ص٢١١١، شوقي أحمد دنيا**الإجار ة المنتهية بالتمليك**، العدد الثاني عشر، ص٣٨.

الصورة الثانية: الإجارة المنتهية بالبيع، وهي أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإيجار مقابل مبلغ هو كذا(١).

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي: أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر – أو عام– هي كذا، لمدة خمس سنوات -مثلاً – على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس بعتك هذه السلعة– إذا رغبت في ذلك– بثمن هو كذا، ويقول الآخر قبلت(٢).

وهذه الصورة يمكن تفريعها إلى صورتين(٣):

إحداهماأن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً رمزياً غالباً ما يكون دولاراً واحداً .

والثانية:أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً حقيقياً أي أن ّ الثمن يساوي قيمة العين ناقص ما يواز ي استهلاك تلك العين.

فالعقد بهذه الصورة هو: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي أو حقيقي فبسداد القسط الأخير المترتب على المستأجر فإن له الحق في تملك العين المؤجرة بثمن معلوم.

الصورة الثالثة: الإجارة المقرونة عن طريق البيع التدريجي وفي هذه الصورة يتفق العاقدان على إجراء عقود متتالية ومترادفة للحصة التي يملكها المؤجر من العين وذلك عند كل فترة إيجارية، ويدفع المستأجر مبلغاً من المال عند كل فترة إيجارية يكون لقاء ذلك الجزء، ويدفع مبلغاً آخر لشراء الأسهم أو أجزاء من ذات العين المؤجرة.(٤)

وفي هذا العقد تعاقد على الإجارة وعلى البيع التدريجي للأصل المؤجر، أي أن محل هذا العقد هو العين نفسها ومنفعتها في نفس الوقت، وذلك بتقسيم ذات العين إلى أسهم شائعة وبدفع كل قسط إيجاري يدفع بجانبه مبلغ إضافي لشراء عدد من الأسهم، وبذلك يتكون القسط الدوري من مبلغ ثابت متساو لجميع الأقساط، ويتألف كل قسط من جزء متزايد يقابل أصل ثمن العين المؤجرة، ومن جزء متناقص يقابل أجرة محسوبة على أساس مجموع الأجزاء المتبقية من

---

(١) انظر: الشاذلي، **الإجارة المنتهية بالتمليك**، العدد الخامس، ص٢١٣٧-٢١٤١.

(٢) انظر: المصدر السابق، ص٢١١١

(٣) انظر: محمد يوسف عارف الحاج محمد، **عقد الإجارة المنتهية بالتمليك**، نابلس، فلسطين، ٢٠٠٣م، رسالة ماجستير في الفقه والتشريع، ص١٠٤-١٠٥.

(٤) انظر: منذر قحف، **الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة، العدد الثاني عشر، ص٢٣٩.

أصل الثمن[١].

الصورة الرابعة: الإجارة المقرونة بوعد الهبة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن للمؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً –إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة – بهبة العين المؤجرة في نهاية العقد للمستأجر[٢].

ويمكن تصوير صياغة هذا العقد على الوضع الآتي:

"أجرتكهذه السلعة بأجرة في كل شهرٍ – أو عام – هي كذا، لمدة خمس سنوات-مثلاً –، وأعدك وعداً ملزماً بهبتها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة، ويقول الآخر: قبلت[٣]"، وهي من أكثر الصور الشائعة استعمالاً في تعاملات البنوك الإسلامية، حيث تكون الأقساط الإيجارية عالية فيها،بحيث تتيح للمصرف الإسلامي استرداد رأس ماله مضافاً إليه عائد متفق عليه[٤].

فالعقد بهذه الصورة: هو اقتران الإجارة بوعد الهبة بمجرد الانتهاء من دفع جميع الأقساط المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر.

الصورة الخامسة: الإجارة التخييرية، وهي عقد الإجارة بوعد من المؤجر للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة " بأن يبيع له السلعة المؤجرة له بثمن محدد أو حسب سعر السوق– أو تمديد مدة الإجارة لمدة أخرى، أو إعادة العين المؤجرة إلى المالك– أي أن المستأجر يكون بالخيار بين هذه الأمور الثلاثة، أيها يختار يجاب له"[٥].

ويتبين من هذه الصورة أن للمستأجر الحق في شراء العقار أو تمديد مدة الأجرة أو إرجاع العقار للمؤجر وذلك كله بعد انتهاء مدة الإجارة المتفق عليها.

---

(١) انظر: منذر قحف، **الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة**، ص٢٣٩–٢٤٠.

(٢) انظر: حسن الشاذلي، **الإجارة المنتهية بالتمليك**، العدد الخامس، ص٢١٣٦.

(٣) المصدر السابق، ص٢١٣٦.

(٤) انظر: محمد يوسف الحاج محمد، **عقد الإجارة المنتهية بالتمليك**، ص١٠٣.

(٥) القرة داغي، **الإجارة المنتهية بالتمليك**، ص٣٢٩.

الفرع السادس: حكم عقد الإجارة المنتهي بالتمليك.

كما سبق الحديث أن هذا العقد من العقود الحديثة فإن الحكم عليه يؤخذ من قرار مجمع الفقه الإسلامي بحسب ما اجمع عليه علماء الأمة.

فيما يلي نص قرار مجمع الفقه الإسلامي لبيان الحكم على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

" الإيجار المنتهي بالتمليك:

أولا: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

ب- ضابط الجواز:

١- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر ،زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.

٢- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

٣- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

٤- إذا اشمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

٥- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.

٦-تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ثانياً - من صور العقد الممنوعة:

أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد،بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

ب- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.

ج- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً – من صور العقد الجائزة:

أ-عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، (وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ٣/١/١٣ في دورته الثالثة).

ب-عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/٦) في دورته الخامسة).

ج-عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

د-عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق"[(١)].

الفرع السابع: الإجارة المنتهية بالتمليك كأداة تمويل عقاري.

من أهم مجالات الإجارة المنتهية بالتمليك التي اتجهت لها المصارف الإسلامية تركزت في مجال تسويق العقارات والشقق السكنية بما يتناسب مع الضوابط والأحكام الإسلامية، ويتم ذلك بأن يطلب العميل من المصرف المسكن أو يختاره على أن يكون بمواصفات معينة،سواء كان جاهزاً أو حتى لم يتم بناؤه بعد،و المطلوب بناؤه وتأجير بهذه الصفة.

وما هو عليه واقع الإجارة المنتهية بالتمليك الآن هو أن تصير ملكية الشيء المؤجر للمستأجر بدفع الأقساط المترتبة عليه بالإضافة إلى الربح بناء على أمر من العميل ولا بد للعقد أن يشتمل على عقدين مستقلين الأول عقد الإجارة والثاني عقد بيع بعد انتهاء مدة الإجارة أو في خلال

---

(١) **مجلس مجمع الفقه الإسلامي** المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦ جمادى الأولى ١٤٠٩هـ الموافق ١٠-١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م، العدد الثاني عشر، ص٤٠٥.

المدة على أن يسري مفعوله بعد انتهاء مدة الإجارة أو بعد العقد مباشرةً ، ، ولا بد من مراعاة أن تكون الإجارة ثمن الإيجار مناسبةً للمسكن طبقاً بحسب السوق ونظام العرض والطلب في المكان والزمان الذين تم فيهما عقد إجارته وملسباً أيضاً لحجمه والمنفعة المستفادة منه ويقترن بهذا العقد وعد بالبيع من قبل الممول المؤجر ووعد بالشراء من قبل العميل المستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة وا ِتمام دفع إيجارته حسب المتفق عليه، ويتفق الطرفان حول اعتبار قيمة الإيجار المدفوعة أو جزء منها قسماً من قيمة البيع، كما أن للطرفين الاتفاق على إضافة مقدار معين إلى ثمن الإيجار الشهري طول مدة الإجارة– في حساب الودائع الاستثمارية في البنك الإسلامي ليكون ضماناً للمول ويستفيد منه بأرباحه بعد إتمام عقد البيع مباشرةً ويتسلمه عاجلاً باعتبار أنه جزء من قيمة البيع الذي تم العقد عليه، لا على أنه ربح من قبل أن يتم عقد البيع عليه، ويدفع العميل بقية القيمة مخصوماً منها الإيجار السابق الذي دفعه أو جزءاً منه تبعاً للاتفاق بين الطرفين، في أقساط خلال مدة معينة، وتتخذ جميع الإجراءات اللازمة الأخرى على حسب قوانين كل دولة(١).

المطلب الثاني: عقد الاستصناع.

يعتبر أسلوب التمويل الاستصناع من الأساليب الرائدة في مجال الحركة الاقتصادية وذلك لما يضفي هذا العقد السهولة والمرونة والوضوح في التعامل بين الصانع والمستصنع، حتى أضحى هذا الأسلوب من الأساليب الأكثر شيوعاً لاستخدامه وتطبيقه في المصارف الإسلامية ولا سيما في مجال التمويل العقاري.

الفرع الأول:الاستصناع لغةً .

من صنع "الصنع بالضم مصدر قولك صنع إليه معروفا وصنع به صنيعا قبيحا أي فعل و الصناعة بالكسر حرفة الصانع وعمله الصنعة"(٢).

وبذلك يتضح أن الاستصناع في اللغة يعني إمّا الفعل الحسن أو الفعل القبيح، وكذلك يعني الصناعةو الحرفة والعمل.

---

(١) انظر: عبد الله إبراهيم، **التمويل العقاري لبناء المساكن وشراءها**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السادس، جدة، المملكة العربية السعودية، ١٧–٢٣ شعبان ١٤١٠هـ الموافق١٤–٢٠آذار ١٩٩٠م، ص٣٩–٤٠.

(٢) الرازي، **مختار الصحاح**، ص١٥٥.

الفرع الثاني:الاستصناع اصطلاحاً .

لقد وردت تعريفات متعددة لمصطلح عقد الاستصناع عند الفقهاء، ويرجع ذلك إلى اختلافهم في حقيقة الاستصناع وتكييفهم له، وسأذكر بعض هذه التعريفات خشية الإطالة.

١- عرف الحنفية عقد الاستصناع بأنه: "عقد على مبيع في الذمة وقال بعضهم هو عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل"[١].

٢- تعريف المالكية والشافعية والحنابلة: لم أجد لعقد الاستصناع تعريفاً في هذه المذاهب وذلك لأنهم لم يفردوا الاستصناع في باب مستقل على أنه عقد من العقود المسماةوإ نما جعلوه ضمن عقد السلم، وهذا ما سيظهر جلياً عند الحديث عن مشروعية السلم.

ومن التعريفات الحديثة لعقد الاستصناع بأنه: "عقد بين المستصنع (المشتري) والصانع (البائع)، بحيث يقوم الثاني- بناء على طلب من الأول- بصناعة سلعة موصوفة (المصنوع) أو الحصول عليه عند أجل التسليم على أن تكون مادة الصنع و/أو تكلفة العمل من الصانع، وذلك في مقابل الثمن الذي يتفقان عليه وعلى كيفية سداده:حالاً أو مقسطاً أو مؤجلاً "[٢].

الفرع الثالث: مشروعية الاستصناع.

ذهب جمهور الفقهاء إلى القول بجواز الاستصناع من حث المبدأ، بالرغم من الاختلاف في تكييفه الفقهي،كما ذكرت أن الحنفية اعتبروه عقداً مستقلاً ، أما الجمهور فأتبعوه بعقد السلم، لكن الاتفاق الموجود عند الفريقين وهو أنّ ماهيته وحقيقته وأحكامه هي ذاتها سواء أفردت في بحث مستقل أو أنها تحت باب آخر.

أ- أدلة مشروعية الاستصناع: فالصناعة والصنعة مشروعة في كل من المصادر التشريعية التالية:

١) قال تعالى: ﴿وَعَلَّمْنَاهُ صَنْعَةَ لَبُوسٍ لَّكُمْ لِتُحْصِنَكُم مِّن بَأْسِكُمْ فَهَلْ أَنتُمْ شَاكِرُونَ﴾[٣].

---

(١) الكاساني، **بدائع الصنائع**، ج٥، ص٢.

(٢) **هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية**، ص٣٧٢.

(٣) سورة **الأنبياء**، آية رقم ٨٠.

أي صنعة الدروع، وهي من النعم التي أنعم الله على قوم داوود عليه السلام[١] وهذا يدل صراحة أن الصناعة مشروعة كونها نعمة من النعم التي منَّ الله بها على الأقوام في مختلف العصور.

– وقال تعالى: ﴿وَاصْنَعِ الْفُلْكَ بِأَعْيُنِنَا وَوَحْيِنَا وَلَا تُخَاطِبْنِي فِي الَّذِينَ ظَلَمُوا إِنَّهُمْ مُغْرَقُونَ * وَيَصْنَعُ الْفُلْكَ وَكُلَّمَا مَرَّ عَلَيْهِ مَلَأٌ مِنْ قَوْمِهِ سَخِرُوا مِنْهُ قَالَ إِنْ تَسْخَرُوا مِنَّا فَإِنَّا نَسْخَرُ مِنْكُمْ كَمَا تَسْخَرُونَ﴾[٢].

وفي هذه الآية أمر من الله تعالى لسيدنا نوح عليه السلام أن يصنع السفينة، وقوله (ووحينا) أي تعليمنا لك ما تصنعه[٣]، وفي هذه الآية أيضاً استدلال على أن الصنع لو لم يكن مشروعاً لما أمر الله به نبيّه عليه السلام وعلّمه إياها، والله تعالى أعلم.

ففي هذه الآيات لنا بها استدلال بحسب القاعدة الفقهية (شرع من قبلنا شرع لنا ما لم يرد ناسخ)، لاسيما إذا كان السياق في معرض المدح والتحسين.

٢) السنة الشّريفة:

ما روي أن النبي ﷺ استصنع منبراً[٤].

فوجه الدلالة أن المعقود عليه لم يكن موجوداً في الحال بل استصنع مستقبلاً فتعاقد على صنعه وهذا فيه إقرار النبي ﷺ على جواز الاستصناع.[٥]

٣) الإجماع:

انعقد الإجماع الثابت على جواز التعامل بهذا العقد من أيام رسول الله إلى يومنا هذا[١].

---

(١) محمد علي الصابوني، **تفسير ابن كثير**، دار الفكر، المجلد ٢، ص٥١٧.

(٢) سورة **هود**، الآيات رقم ٣٧–٣٨.

(٣) المصدر السابق، ص٢١٩.

(٤) انظر: البخاري، **صحيح البخاري**، ج١، ص١٧٢، باب الاستعانة بالنجار والصناع في أعواد المنبر والمسجد، حديث رقم ٤٣٨" حدثنا خلاد قال حدثنا عبد الواحد بن أيمن عن أبيه عن جابر أن امرأة قالت يا رسول الله ألا أجعل لك شيئا تقعد عليه فإن لي غلاما نجارا قال إن شئت فعملت المنبر".

(٥) انظر: أبو زكريا يحيى بن شرف النووي(٦٣١هـ–٦٧٦هـ)، **شرح النووي على صحيح مسلم**، ط٢، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٣٩٢، ج٥، ص٣٤.

وفيما يلي عرض موجز لآراء الفقهاء في عقد الاستصناع:

١- **المذهب الحنفي:** الاستصناع عقد جائز -عدا زفر- وأدلتهم في ذلك:

أن النبي ﷺ اصطنع خاتما من ذهب وجعل فصه في بطن كفه إذا لبسه فاصطنع الناس خواتيم من ذهب فرقي المنبر فحمد الله وأثنى عليه فقال إني كنت اصطنعته وإني لا ألبسه فنبذه فنبذ الناس قال جويرية ولا أحسبه إلا قال في يده اليمنى(٢).

ووجه الدلالة في هذا الحديث قوله ﷺ اصطنعته المأخوذة من الصنع فدل ذلك على جواز الاستصناع.

وأما ما ذهب إليه زفر وهو عدم جوازه ذلك لأنه ثابت على خلاف القياس، فالقياس يأبى جوازه، ولأنه بيع معدوم وهو منهي عنه(٣).

٢- الإجماع: كما ذكر سابقاً -.

٣- يأخذ بالاستصناع استحساناً(٤)، لتعارف الناس عليه وأن الحاجة للاستصناع كبيرة مع تطور الحياة وتقدمها.

٢- **المذهب المالكي:**

وهم من القائلين بجوازه على أنهم لم يفردوه في بحث مستقل، بحيث يمكن القول إذا تحقق في الاستصناع شروط السلم صحّ هذا العقد واعتبر عقد سلم، فقد جاء في المدونة الكبرى: "قلت ما قول مالك في رجل إستصنع طستا أو تورا...أو قدحا أو شيئا مما يعمل الناس في أسواقهم من آنيتهم أو أمتعتهم التي يستعملون في أسواقهم عند الصناع فاستعمل من ذلك شيئا موصوفا وضرب لذلك أجلا بعيدا وجعل لرأس المال أجلا بعيدا أيكون هذا سلفا أو تفسده لأنه ضرب لرأس المال أجلا بعيدا أم لا يكون سلفا ويكون بيعا من البيوع في قول مالك ويجوز قال أرى في هذا أنه إذا ضرب للسلعة التي استعملها أجلا بعيدا وجعل ذلك مضمونا على الذي يعملها بصفة معلومة وليس

---

(١) انظر: الكاساني، **بدائع الصنائع**، ج٥، ص١٧٢، السمرقندي، **تحفة الفقهاء**، ج٥، ص٥٢، السيواسي، **شرح فتح القدير**، ج٧، ص١١٤.

(٢) البخاري، **صحيح البخاري**، ج٥، ص٢٢٠٥، باب من جعل فص الخاتم في بطن كفه، حديث رقم٥٥٣٨. مسلم، صحيح مسلم ج٣، ص١٦٥٦، باب لبس النبي خاتما من ورق نقشه محمد رسول الله ولبس الخلفاء له من بعده، رقم الحديث ٢٠٩١.

(٣) السمرقندي، **تحفة الفقهاء**، ج٥، ص٥٢.

(٤) المصدر السابق، ج٥، ص٥٢.

من شيء بعينه يريه يعمله منه ولم يشترط أن يعمله رجل بعينه وقدم رأس المال أو دفع رأس المال بعد يوم أو يومين ولم يضرب لرأس المال أجلا فهذا السلف جائز وهو لازم للذي عليه يأتي به إذا حل الأجل على صفة ما وصف"(١).

المذهب الشافعي: وهم كذلك من المجيزين لعقد الاستصناع الملحق بعقد السلم.

جاء في مغني المحتاج" (ولا يصح) السلم (في مختلف) أَجزاؤه (كمبرمة معمولة) وهي القدر (وجلد) على هيئته ( ) معمول نحو (كوز وطس) بفتح الطاء، ويقال له طشت، و.(قمقم ومنارة) بفتح الميم (وطنجير) وهو بكسر الطاء، (ونحوها) كالأباريق، والحباب بكسر المهملة وبالموحدة جمع حب بضمها، وهي الخابية والأسطال الضيقة الرأس لندرة اجتماع الوزن مع الصفات المشروطة ولتعذر ضبطها إما لاختلاف الأجزاء في الدقة والغلظ كالجلد، أو لمخالفة أعلاها أو وسطها لأسفلها كالأمثلة المذكورة، أما قطع الجلد فيجوز السلم فيها وزنا لانضباطها، لأن جملتها مقصودة وما فيها من التفاوت يجعل عفوا "(٢).

"ولا يجوز حتى يصف المسلم فيه بالصفات التي تختلف بها الأثمان كالصغر والكبر والطول والعرض والدور وغير ذلك من الصفات التي تختلف بها الأثمان ويرجع فيما لا يعلم من ذلك إلى نفسين من أهل الخبرة.. ولا يجوز فيما عملت فيه النار كالخبز والشواء، لأن عمل النار فيه يختلف فلا يضبط..ولا يجوز فيما يجمع أجناساً مقصودة لا تتميز: كالغلية، والند، والمعجون، والقوس، والخف.. ولا يجوز في ثوب نسج ثم صبغ، لأنه سلم في ثوب وصبغ مجهول، ويجوز فيما صبغ غزله ثم نسج لأنه بمنزلة صبغ الأصل، ولا يجوز في ثوب عمل فيه من غير غزله لأن ذلك لا يضبط "(٣).

فنلاحظ بعد هذا العرض أن الشافعية يلحقون عقد الاستصناع بعقد السلم فقد تكرر لفظ السلم في الحديث عن وصف الصنعة، وهم يفرقون بين الصناعات المكونة من مادة أو مادتين فأكثر، فبالنسبة للمادة يلحقونها بالسلم لإمكان ضبط وزنها ومعرفة مقدارها فلا توجد الجهالة أما إذا كان أكثر من ذلك أي نصف مادة فلا يجيزه الشافعية لوجود جهالة في تحديد النوع والوزن والصفات كما لاحظنا ما كانوا يعتبرون.

المذهب الحنبلي: "ذكر القاضي وأصحابه: لايصح استصناع سلعة، لأنه باع ما ليس

---

(١) مالك بن أنس الإصبحي، أبو عبد الله، **المدونة الكبرى**، ط١، دار صادر، بيروت، ج٩، ص١٨-١٩.
(٢) شمس الدين، محمد الخطيب الشربيني، **مغني المحتاج في معرفة ألفاظ المنهاج**، ج، ص.
(٣) إبراهيم بن علي بن يوسف، أبو اسحاق الشيرازي، **المهذب**، دار الفكر، بيروت، ج١، ص ٢٩٩-٣٠٠

عنده على غير وجه السلم".[١]

وذكر من أصحاب هذا المذهب أنه "لا يصح- أي السلم- فيما يجمع أخلاطا مقصودة غير متميزة.. ولا في الحوامل من الحيوان لأن الولد مجهول غير متحقق ولا في الأواني المختلفة الرؤوس والأوساط لأن الصفة لا تأتي عليه وفيه وجه آخر أنه يصح السلم فيه إذا ضبط بارتفاع حائطه ودور أعلاه وأسفله لأن التفاوت في ذلك يسير ولا يصح في القسي المشتملة على الخشب والقرن والعصب والتوز إذ لا يمكن ضبط مقادير ذلك وتمييز ما فيه منها وقيل يجوز السلم فيها والأولى ما ذكرنا...ويصح السلم في النشاب والنبل وقال القاضي لا يصح السلم فيهما وهو مذهب الشافعي لأنه يجمع أخلاطا من خشب وعقب وريش ونصل فجرى مجرى أخلاط الصيادلة..ولنا أنه مما يصح بيعه ويمكن ضبطه بالصفات التي لا يتفاوت الثمن معها غالبا فصح السلم فيه كالخشب والقصب وما فيه من غيره متميز يمكن ضبطهو الإحاطة به ولا يتفاوت كثيرا فلا يمنع كالثياب المنسوجة من جنسين".[٢]

"وا ٍن أسلم في الأواني التي يمكن ضبط قدرها وطولها وسمكها ودورها، كالأسطال القائمة الحيطان والطسوت، جاز ويضبطها بذلك كله"[٣].

والذي نلحظه في هذا المذهب أن الحنابلة أيضاً ألحقوا الاستصناع بالسلم، ولكنهم اختلفوا على روايتين:

الأولىأن السلم يصح مطلقاً في كل ما يمكن ضبطه لأن ّ التفاوت يسير ويمكن ضبطه كما رأينا قبل قليل في مثالهم الأواني، فقالوا بصحة السلم.

الثانية: قالوا بعدم صحته في الأواني لأنها تجمع أخلاطاً متميزة، أما ما لا يختلف كالهاون والسطل المربع فيصح لإمكانية ضبطه وهو ما ذهب إليه جمهور الحنابلة لأنه يصح بيعه ويمكن ضبطه بالصفات التي لا يتفاوت الثمن معها غالباً فيصح السلم فيه كالخشب والقصب وما فيه من غيره متميز يمكن ضبطه والإحاطة به ولا يتفاوت كثيراً فلا يمنع.

أما القاضي أبو يعلى فقال-كما بينت من قبل- أنه لا يصح لأنه يجمع أخلاطاً كمثال الخشب والعقب والريش.

---

(١) محمد بن مفلح المقدسي (٧١٧-٧٦٢هـ)، **الفروع**، تحقيق: أبو الزهراء حازم القاضي، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١٨هـ، ، ط١، ج٤، ص١٨.

(٢) ابن قدامة، **المغني**، ج٤، ص١٨٥-١٨٦.

(٣) المصدر السابق، ج٤، ص١٩١.

مناقشة أدلة الجمهور وترجيحها:

فإنه بعد الاطلاع على رأي كل مذهب وأدلته وملاحظة اختلافهم في مشروعية الاستصناع، لابد لنا من مناقشة آراء الفقهاء وترجيح بعضها على الآخر بحسب قوة الدليل.

مناقشة المذهب الحنفي:

سبق الذكر أنه لم يخالف من جمهور الحنفية جواز الاستصناع إلا زفر، فكان دليله الأول أنه ثابت على خلاف القياس، فالقياس يأبى جوازه.

فرد الحنفية على هذا القول بأن يترك العمل بالقياس بسبب ورود أدلة في الاستصناع تدل على جوازه والأدلة أقوى من القياس، إذ لا اعتبار للقياس عند وجود النص أو الإجماع، فقد قال رسول الله ﷺ: "لا تجتمع أمتي على ضلالة"(١) والإشكال المثار هنا هو أن أبا حنيفة لم يأخذ بالتعامل الثابت في المزارعة وأجرى عليها قواعد القياس، وقال بعدم جوازها بالرغم من وجود التعامل بها.

ويردون على هذا لقول بأن الخلاف كان موجوداً في المزارعة حتى في الصدر الأول، ولم يجر التعامل فيها من غير نكير أحد، وهذا مخالف للاستصناع هنا، أما دليل زفر الثاني بأنه بيع معدوم وهو منهي عنه، رد عليه الحنفية بأن المعدوم قد يعتبر حكماً أي من حيث الحكم كالناسي للتسمية عند الذبح فقد جعلت التسمية موجودة لعذر النسيان، وكذلك جعل المستصنع المعدوم موجداً حكماً لتعاملناس كما قد يكون الشيء موجوداً حقيقياً ويجعل معدوماً حكماً كالماء المستحق للعطش حتى يجوز التيمم مع وجوده(٢).

وفي ختام المناقشة والترجيح بين الآراء فما ذهب إليه الحنفية من جواز الاستصناع هو **الأرجح** لأن فعل النبي والصحابة يقدم على القياس كونهما أقوى دلالةً منه، ولأن حاجة التي دعت المشرع إلي إباحة السلم وهو غير موافق مقتضى القياس هي نفسها موجودة في الاستصناع والجامع بينهما حاجة الناس إليهما، وفي القول بعدمهما أو بعدم جوازهما يفضي ذلك إلى إيقاع الناس في ضيق وحرج وعدم تلبية احتياجاتهم،وبذلك يكون الاستصناع ثابتاً استحساناً على خلاف القواعد العامة والاستحسان استثناء.

---

(١) محمد بن عيسى الترمذي (٢٠٩هـ-٢٧٩هـ)، **سنن الترمذي**، ت: أحمد محمد شاكر وآخرون، إحياء التراث العربي، بيروت، ج٤، ص٤٦٦.

(٢) انظر: وائل عربيات، **الاستصناع**، ص٥٦.

وكما استثني السلم من بيع المعدوم كذلك استثني الاستصناع من بيع المعدوم أيضاً إلا أن أحدهما استحسان سنده النص والآخر سنده الإجماع وأما القول بأنه بيع معدوم وهو منهي عنه، فالمعدوم إنما نهى الشارع عنه لما فيه من الجهالة المفضية إلى المنازعة، ولكن العين بالاستصناع فإنها معروفة وموصوفة بأوصاف صارت في حكم المعلوم، يمكن للشركات المتخصصة في هذا الجانب أو الصناع الأفراد صناعتها بنفس المواصفات دون أدنى اختلاف، وفي حال العجز عن صناعتها يمكن استصناعها في أي مكان آخر ثم يأتي بها مطابقة للمواصفات المنصوص عليها في العقد وعندها يزول المانع والمحظور الذي جاء النهي لأجلهما(١).

مناقشة المذهب المالكي والشافعي والحنبلي:

فالقول بصحة عقد السلم عند توافر شروط معينة كوجود الأجل في تسليم ودفع رأس المال حالاً وتعجيله وغير ذلك، هذا يحتم القول بصحة عقد الاستصناع عند توافر وتطابق الشروط الموضوعة نفسها لصحة عقد السلموكذلك فإن ّ الشافعية يفرقون بين الصناعات التي تتكون من مادةأو مادتين، وقلنا بأن الأولى يجيزها الشافعية لعدم وجود الجهالة فيها على عكس المادة الأخرى المطحونة من مادتين فأكثر. وهو ما يرد به كذلك على الحنابلة عندما تعددت رواياتهم بن مجيز ومانع لهذا للاستصناعفنقول بأنه أصبح بالإمكان نفي الجهالة وا ٕمكانية الضبط والإحاطة بها بما ينفي الجهالة.

ولكن ونظراً لكون المكاييل والموازين قد ضبطت في زماننا فلا داع للقول بوجود الجهالة، وبالتالي لا داع للتفريق(٢).

الرأي المختار:

بعد مناقشة آراء المذاهب المتقدمة يتبين أن عقد الاستصناع من حيث صورته وماهيته قالت به المذاهب المتقدمة من حيث الجملة، على الرغم من تفصيلات واختلافات قد ورد ذكرها – كما سبق–.

ولذلك ترى الباحثة أن الرأي المختار هو ما ذهب إليه الحنفية في اعتبار المعدوم وهو الشيء المستصنع في حكم الموجود لجريان التعامل به وضرورة الناس وحاجتهم الملحة إليه، ووقوع الناس في ضيق وحرج لو كان القول بعد جوازه،مكا أن ّ قوة أدلتهم كعمل النبي ﷺ والصحابة تجعلنا نأخذ بها القول، كما أن الشرع جاء لمراعاة حاجات الناس بل يعتبر ذلك من مقاصده لما

---

(١) انظر: وائل محمد عبدالله عريبّ ات، **عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي ومدى الاستفادة منه في المؤسسات الاقتصادية**، الأردن، الجامعة الأردنية، ٢٠٠٣، رسالة دكتوراه في الفقه وأصوله ص٥٦

(٢) انظر: المصدر السابق ٥٨.

في ذلك من التيسير عليهم والرفق بهم كما في التيمم والسلم وغيرهما، فترك الاستصناع فيه ضرر كبير بالمسلمين فليس كل ما يباع جاهزاً مناسب والعكس صحيح فليس كل ما يناسب الشخص يجده جاهزاً ، فيحتاج الناس إلى من يصنع ما يحتاجونه حال طلبهم وبالصفة التي يريدونها وذلك يتوفر لهم عن طريق عقد الاستصناع.

الفرع الرابع: حكم عقد الاستصناع.

بعد معرفة الآراء المتقدمة المجيزة والمانعة لمشروعية الاستصناع ومعرفة أدلة كل فريق لابد من الاطلاع على حكمه المأخوذ به في الأيام المعاصرة هذه ومعرفة قرار الفقهاء المحدثون والمجامع الفقهية في تلك المسألة لمعرفة ما هو معمول به حالياً ، وفيما يلي قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ٧ إلى ١٢ ذو القعدة ١٤١٢هـ الموافق ٩ – ١٤ أيار ١٩٩٢م.

"١- إن عقد الاستصناع – وهو عقد وارد على العمل والعين في الذمة – ملزم للطرفين إذا توفرت فيه الأركان والشروط.

٢- يشترط في عقد الاستصناع ما يلي:

(أ) بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة.

(ب) أن يحدد فيه الأجل.

٣- يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة.

٤- يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطا جزائيا بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة"[(١)].

الفرع الخامس: الاستصناع كأداة تمويل.

حيث يعتبر الاستصناع من الأدوات التمويلية المستخدمة والمتعارف عليها في كثير من المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية،بل تعد أولى الأدوات استخداماً ، وفيها قد يكون المصرف صانعاً أو مستصنعاً أو الاثنين معاً :

---

(١) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي، جدة، المملكة العربية السعودية، من ٧ إلى ١٢ ذو القعدة ١٤١٢هـ الموافق ٩-١٤مايو ١٩٩٢م، العدد السابع، ص١١٣٧.

أ- فقد يكون صانعاً حيث يمكن المصرف دخول عالم الصناعة والمقاولات كصناعة البيوت، حيث يقوم المصرف بذلك من خلال أجهزة إدارية مختصة بالعمل الصناعي لتصنيع الاحتياجات المطلوبة للمستصنعين.

ب- كونه مستصنعاً : فبتوفير ما يحتاجه المصرف أو المؤسسة المالية من خلال عقد الاستصناع مع الصانعين والذي يوفر لهم التمويل المبكر ويضمن مصنوعاتهم ويزيد من دخل الأجل الأفراد مما يزيد من رخاء المجتمع بتداول السيولة المالية بين أبناء البلد(١).

ج-أن يكون المصرف صانعاً ومستصنعاً معاً وهو ما يسمى بالاستصناع الموازي(٢) وصورته أن يبرم المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية عقد الاستصناع بصفته صانعاً مع عميل يريد صفة معينة، فيجري العقد على ذلك، ويتعاقد المصرف مع عميل آخر باعتباره صانعاً فيطلب منه صناعة المطلوب بالأوصاف نفسها.

فهذا نوع من أنواع الاستصناع المستخدمة في البنوك والمصارف الإسلامية وهناك نوع آخر وهو ما يهمنا في بحثنا وهو الاستصناع العقاري فقد أصبح هذا العقد يستخدم كأداة تمويل عقاري يطلق عليه لدى بعض البنوك الاستصناع العقاري، فيمكن انشاء مساكن عبر شركات المقاولات والوحدات الهندسية في المصرف، أو إنشاء شركة أو مصنع ذي صفات معينة تحتاج في إنشاءها إلى شركات إنشاءات ضخمة وذات تمويل عالٍ .

وأما صور ة الاستصناع العقاري تتمثل في أن يتقدم العميل بطلب الاستصناع على العقار - مبنى، سكن، مستشفى وغيره- بحيث يرفق معالطلب بياناً كاملاً مدعماً بالرسوم والخرائط أو توصيف ما يريد صنعه، وفي حالة الموافقة من المصرف على عرض التعامل يطلب المصرف من العميل ضمان رهن المبنى والأرض-العقار- المقام عليه المشروع، وتفويض للمصرف بإدارة العقار وتحصيل الإيرادات منه بعد الانتهاء منه وكذلك تقديم شيكات مؤجلة بقيمة الأقساط، والتأمين الشامل على العقار الذي يقوم به العميل لصالح المصرف طيلة فترة السداد لدى شركة التامين، ويقوم المصرف فيها بتجهيز المشروع بجميع مستلزماته وهي التي يطلق عليها "تسلم المفاتيح" فهي عبارة عن استصناع بالمعنى الفقهي القديم الذي يجمع بين شخصين، ويتميز عن الاستصناع القديم باعتبار الصانع ممولاً في ذات الوقت وبائعاً للعميل هذا المشروع بيعاً بالتقسيط أو أن يقوم المصرف

---

(١) عبد الله مرشد الصليبي، **تطبيقات عقود الاستصناع في مشروعات البناء والتشغيل والتحول B.O.T ودور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويلها**، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، ١٤٢٧هـ-٢٠٠٦م، ص٦٢.

(٢) المصدر السابق، ص٦٢.

بالتعامل مع أحد المقاولين بإجراء عطاء والتوقيع مع الذي يرسو إليه العطاء ولا علاقة بين العميل والمقاول فعلاقة كل منهما مع المصرف مباشرة [١].

وبهذه الصورة يتبين أن عقد الاستصناع العقاري من الصور الخاصة في مجال الإنشاءات وهو عقد يمكن اللجوء إليه في مجالات متعددة وعلى رأسها البناء والإسكانات ذات لمواصفات المحددة والعالية التكاليف في آن واحد، والتي من مميزات عقد الاستصناع أنه يشارك مشاركة فاعلة في تيسير وتحقيق التنمية الاقتصادية في هذه المجالات تحديدأًما يعطي حلولاً عمليّة لتطبيقها وتيسيراً ملحوظاً للمتعاملين بهذه الصيغة.

المطلب الثالث: المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك)

قبل التعريف بمصطلح المشاركة المنتهية بالتمليك والتي هي عبارة عن صورة مستحدثة للمشاركةبمعناها القديم لا بد لنا من تجز ئة هذا المصطلح إلى الأجزاء المكون منها التعريف، فنعرف المقصود بالمشاركة،و المقصود بالمتناقصة،و أخيراً كلمة التمليك، ثم نعرف هذا المصطلح كمركب إضافي.

الفرع الأول:المشاركة لغةً

من شرك، الشركة و"الشركة سواء مخالطة الشريكين يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا وقد اشترك الرجلان وتشاركا وشارك أحدهما الآخر، والجمع أشراك وشركاء..وشاركت فلاناً صرت شريكه واشتركنا وتشاركنا في كذا وشركته في البيع والميراث أشركه شركة "[٢].

ويبدو من هذا التعريف أن المشاركة لغةً تعني الاختلاط، أي خلط شيئين فأكثر، وترد على الأشخاص كما ترد على الجماد.

الفرع الثاني:المشاركة اصطلاحاً .

"اختصاص اثنين أو أكثر بمحل واحد"[٣].

---

(١) انظر: وائل عربيات، **عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي**، ص١٠٧، . ١١٥، هيا جميل بشارات، **التمويل المصرفي الإسلامي**، ط١، دار النفائس –الأردن، ١٤٢٨هـ –٢٠٠٨م، ص٨١، ٢٢٧، ٢٣٢.

(٢) ابن منظور، **لسان العرب**، باب الشين، حرف الكاف، ج١٤، ص٤٤٨.

(٣) محمد حسن أبو يحيى، **الاستدانة في الفقه الإسلامي**، رسالة دكتوراه في الفقه وأصوله، الجامعة الأردنية، ط١، ١٤١٦هـ –١٩٩٠م، ص٢١٨.

كذلك تعرف شركة العقد بأنها: "الشركة التي تنشأ بين اثنين أو أكثر بعقد يتفقان فيه على القيام بنشاط اقتصادي معين بقصد تحقيق الأرباح"(١).

تعريف المتناقصة: من نقص،وتنقصه أخذ منه قليلاً قليلاً ، واستنقص المشتري الثمن أي استحط(٢).

من التعريف يتبين أن لفظة لمتناقصة أو النقصان تعني تقليل الشيء تدريجياً ، وهذا يوافق المعنى استحط أي قلل من ثمنه.

وأما لفظتا المنتهية والتمليك، فقد تم التعريف بهما، فلا داع للإعادة هنا.

وبالنظر إلى أجزاء التعريف –المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك- يمكنني القول أن نهاية هذه المشاركة (المخالطة) تؤول تدريجياً بتملك أحد المشاركين (الخلطاء)، بحيث تبدأ بتملك الشريكين أو الشركاء وتنتهي بتملك أحدهم.

الفرع الثالث: تعريف المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك كأداة تمويلية.

تعد المشاركة المنتهية بالتمليك من الأدوات المهمة في التمويل الإسلامي، ولقد عرفت بعدة تعريفات عرفها المعاصرون، وهي متقاربة المعنى حتى أنها تلتقي جميعها بمفهومها ومضمونها وهي على النحو التالي:

١-مشاركة يعطي المصرف فيها الحق للشريك في الحلول محله في الملكية دفعةً واحدة أو على دفعات وفق الشروط المتفق عليها، وطبيعة العملية، وعلى أساس إجراء ترتيب منظم لتجنيب جزء من الدخل قسطاً لسداد قيمة حصة المصرف (٣).

٢-دخول المصرف بصفة الشريك ممولاً جزئياً ، في مشروع ذي دخل متوقع، وذلك أساس الاتفاق مع الشريك على حصول المصرف على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعلاً ، مع

---

(١) محمد عثمان شبير، **المعاملات المالية المعاصرة**، ط١، دار النفائس، الأردن، ١٤١٦هـ- ١٩٩٦م، ص٢٩١.

(٢) انظر: ابن منظور، **لسان العرب**، باب النون، حرف الصاد، ج٧، ص١٠١.

(٣) انظر: محمد عثمان شبير، **المعاملات المالية في الفقه الإسلامي**، ص٢٩٢، أميرة عبد اللطيف مشهور، **الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي**، ط١، مكتبة مدبولي، القاهرة، ١٤١١هـ-١٩٩١، ص٢٨٧، محمود محمود بابللي، **المصارف الإسلامية، ضرورة حتمية**، ط١، المكتب الإسلامي، بيروت، ١٤٠٩هـ -١٩٨٩م، ص٢٠٣.

حقه بالاحتفاظ بحقه المتبقي أو أي قدر منه يتفق عليه ليكون ذلك الجزء مخصصاً لتسديد أصل ما قدمه البنك من تمويل[١].

٣- عقد شركة بين طرفين في عين معينة (كعقار أو مصنع أو طائرة أو سفينة) يتفق الطرفان فيه على أن تؤول ملكية العين لأحد الطرفين في نهاية مدة معينة يبيع أحدهما للآخر جزءاً محدداً من نصيبه خلال مدة معينة، لتصبح العين ملكاً للمشتري جميعها في نهاية المدة، وعلى أن يؤجره ما يملكه فيها سنة فسنة خلال هذه المدة التي تتناقص فيها ملكيته، أو على أن يؤجره لأجنبي عن العقد ويقتسما الأجرة بنسبة ما يملكه، كل منهما في هذه العين من أسهم[٢].

ومن هذه التعريفات فإنه يترجح للباحثة أن التعريف الأكثر مناسبة بين المضمون والمسمى هو التعريف الثالث ولذلك فهو التعريف المختار والذي يمكن من خلاله تعريفها بالمعنى البسيط وهو: أن يقدم مشاركون مالاً بنسب متساوية أو متفاوتة، لإنشاء مشروع جديد بحيث يصبح كل مشارك مالكاً لحصة من رأس المال، بحيث يتنازل طرف عن حصته تدريجياً مقابل سداد الشريك الآخر ثمنها على مراحل خلال فترة مناسبة يتفق عليها.

الفرع الرابع: مشروعية المشاركة.

الشركة جائزة في الجملة بالكتاب والسنة المطهّرة وإجماع المسلمين.

من القرآن الكريم: قوله تعالى: ﴿وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ﴾[٣].

وجه الدلالة في هذه الآية أن كثيراً من الخلطاء ليبغي بعضهم على بعض وهو يعني الشركاء ويدل على أنّ العادة في أكثر الشركاء الظلم والبغي.[٤]

---

(١) انظر: البنك الإسلامي الأردني، قانون رقم ٦٢، عام ١٩٨٥، ص٥، **قانون البنك الإسلامي**، لجنة فتوى المملكة الأردنية الهاشمية، ٢٠ رجب عام ١٣٩٧هـ/ ٢٨ من رمضان من العام نفسه الموافق ١٩٧٧/٨/٦- ١٩٧٧/٩/١١، عبدالسلام داود العبادي، **سندات المقارضة**، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع، ص١٥٤٩، عبدالسلام داود العبادي، **المشاركة المتناقصة وضوابطها الخاصة**، بحث مقدم لمجمع الفقه =الإسلامي، العدد الثالث عشر، ص٩٤١، عجيل جاسم النشمي، **المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة**، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث عشر، ص٩٦٤.

(٢) انظر: حسن علي الشاذلي، **المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة**، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث عشر، ص٨٧٥.

(٣) سورة ص، من الآية ٢٤.

(٤) انظر: أبو بكر الجصاص، **أحكام القرآن**، ج٥، ص٢٥٥.

٢- من السنة الشريفة.يستدل لمشروعية الشركة من السنة أدّه:

١-جاء في الحديث القدسي: "أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإن خان أحدهما صاحبه خرجت من بينهما"[(١)].

٢-روت جويرية بن أسماء عن نافع عن ابن عمر رضي الله عنه عن النبي ﷺ قال (من أعتق شركاً له في مملوك وجب عليه أن يعتق كله إن كان له مال قدر ثمنه يقا قيمة عدل ويعطي شركاؤه حصتهم ويخلي سبيل المعتق)[(٢)].

ووجه الدلالة من هذا الحديث هو جواز الشركة حيث أن صحة العتق فرع صحة الملك، ولولا صحة الملك لما جاز له أن يشترك في العتق[(٣)].

٣- الإجماع:

"أجمعوا على أن الشركة الصحيحة أن يخرج كل واحد من الشريكين مالاً مثل صاحبه دنانير أو دراهم،ثم يخلطان ذلك حتى يصير مالاً واحداً لا يتميز، على أن يبيعا ويشتريا ما رأيا من التجارات على أن ما كان فيه من فضل فلهما، وما كان من نقص فعليهما، فإذا فعلا ذلك صحت الشركة[(٤)]".

يقول الدكتور الزحيلي بشأن هذا أن الاتفاق والمشاركة جائزة في في الشريعة الإسلامية، لأنه لا يتصادم مع أصول الشريعة ونصوصها، وأن وجود أي شرط في الاتفاق (العقد) ما لم يكن منافياً لمقتضى العقد أو ملغياً له، ولم يرد بالشرع ما يمنعه، هو شرط جائز شرعاً[(٥)].

وهذا ما جاء موافقاً لما يقوله الدكتور عجيل النشمي حيث يرجح العقود التي تجمع بين الشركة والبيع، كونهما عقدين غير متضادين، ويقول كذلك بجواز الاتفاق والوعد على أن يبيع الشريك نصيبه إلى شريك آخر إذا دفع حصة شريكه في رأس المال ونسبة الربح المتفق عليها[(٦)].

الفرع الخامس: المشاركة المتناقصة كأداة تمويل عقاري.

---

(١) محمد بن عبد الله أبو عبد الله الحاكم النيسابوري (٣٢١هـ-٤٠٥) **المستدرك على الصحيحين**، ت: مصطفى عبد القادر عطا، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١١هـ-١٩٩٠م، كتاب البيوع، ج٢، ص٦٠ .

(٢) البخاري، **صحيح البخاري**، ج٢، ص٨٨٥، باب الشركة في الرقيق، رقم الحديث ٢٣٦٩.

(٣) انظر: ابن حجر العسقلاني، **فتح الباري شرح صحيح البخاري**، مصدر سابق، ج٥، ص١٣٧.

(٤) ابن منذر، **الإجماع**، ص٩٥.

(٥) انظر: وهبة الزحيلي، **المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة**، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث عشر، ص٨٦٥.

(٦) انظر: النشمي، **المشاركة المتناقصة**، مجلة مجمع الفقه، العدد١٣، ص٩٨١.

تعد هذه الأداة من أوسع الأدوات التمويلية استخداماً في المصارف الإسلامية، وأما عن الصور الجارية في البنوك فهي تتم بأن يشترك طرفان يقدم أحدهما عقاراً ،كالأرض مثلاً في حين يقدم الآخر مالاً لإقامة المشروع، كأن يكون مصنعاً أو مستشفى أو غير ذلك[١].

فيقوم المصرف كمضارب مشترك بتمويل عملية البناء ويتم الاتفاق على ترتيب اقتسام الدخل الذي يحصله المصرف من الإيجارات المستحقة باعتباره وكيلاً ، حيث يكون هناك ترتيب معين لتجنيب جزء معين من الدخل السنوي في حساب تأمينات ٍ إلى أن تساوي المبالغ المجتمعة قيمة ما أنفقه المصرف، عندها يتم التنازل عن المبنى بكامله إلى مالك الأرض[٢].

وأما بالنسبة لآلية التطبيق هذه العملية فتتم بتقديم الشريك للحصول على رأسمال من المصرف لاستثماره بطريق المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك، ويشرح موضوع الشركة وطبيعتها وكل ما يتعلق بها، ويرفق الوثائق المطلوبة منه، وعندما يتحقق المصرف من هذه الوثائق ويوافق على الطلب يستدعى مقدم الطلب، ينظم عقد مشاركة فيه تحدد قيمة التمويل الذي يقدمه المصرف وكيفية الدفع وشروطه وتحدد الضمانات المطلوبة من رهن للعقار لصالح المصرف بحيث يتابع المصرف ميدانياً أو بواسطة التقارير المطلوبة ثم يتم كتابة العقد والتوقيع عليه وفتح حساب خاص بالشركة وتوزع الأرباح بحسب الاتفاق والخسارة بقدر رأس المال[٣].

المطلب الرابع: المرابحة للآمر بالشراء

الفرع الأول: المرابحة لغة.

هي مصدر من الربح، هو اسم ما ربحهوربح في تجارته يربح وربحا ورباحاً و هو الزيادة والنماء في التجارة،وأعطاه مالاً مرابحة أي على الربح بينهما، ويقال بعت السلعة مرابحة على عشرة دراهم، وكذلك اشتريته مرابحة، فالمرابحة مصدر الربح، وأربحه على سلعته أي أعطيته ربحاً [٤].

الفرع الثاني: المرابحة اصطلاحاً .

"هو تمليك المبيع بمثل الثمن الأول وزيادة ربح"[٥].

---

(١) انظر: وائل عربيات، **المشاركة المتنهية بالتمليك**، ص٩٥.

(٢) انظر: سامي حمود، **تطوير الأعمال المصرفية**، ص٤٧٦.

(٣) انظر: وائل عربيات، **المشاركة المتنهية بالتمليك**، ص١٠٢، محمد شبير، **المعاملات المالية المعاصرة**، ص٢٩٣.

(٤) ابن منظور، **لسان العرب**، باب اراء، حرف الحاء، ج٢، ص٤٤٢-٤٤٣.

(٥) الكاساني، **بدائع الصنائع**، ج٢، ص١٠٥.

الفرع الثالث:مشروعية المرابحة:

أ- من القرآن الكريم: قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾[١].

ووجه الدلالة من الآية أن الله جل ثناؤهأحل الله الأرباح في التجارة والشراء والبيع و حرم الربا يعني الزيادة التي يزاد رب المال بسبب زيادته غريمه في الأجل وتأخيره دينه عليه وليست الزيادتان اللتان إحداهما من وجه البيع والأخرى من وجه تأخير المال والزيادة في الأجل سواء وذلك أن الله حرم إحدى الزيادتين وهي التي من وجه تأخير المال والزيادة في الأجل وأحل الأخرى منهما وهي التي من وجه الزيادة على رأس المال الذي ابتاع به البائع سلعته التي يبيعها فيستفضل فضلها فقال الله عز وجل ليست الزيادة من وجه البيع نظير الزيادة من وجه الربا[٢].

ب- من السنة:

"عن النبي ﷺ قال : البيعان بالخيار ما لم يتفرقا أو قال حتى يتفرقا فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما وإن كتما وكذبا محقت بركة بيعهما"[٣].

ووجه الدلالة ظاهر في محق بركة البيع إن كتم البائع ثمن السلعة إن اتفق مع المشتري على إعلامه بها وهو بيع المرابحة[٤].

ج- الإجماع:

انعقد الإجماع[٥] على جواز بيع المرابحة، حيث تعامل الناس به في مختلف الأزمنة دون إنكار الفقهاء له، فهو يعتبر من البيوع الشائعة، حيث لا يستطيع كل إنسان أن يشتري بنفسه كل ما يحتاج إليه، فيلجأ إلى غيره ليشتري له المبيع، فيقوم الأخير بشرائه، فيصبح المبيع ملكه فيبيعه بقيمته الأصلية مع إضافة ربح معلوم.

الفرع الرابع: تعريف المرابحة للآمر بالشراء كأداة تمويلية:

وتعني:"قيام البنك بتنفيذ طلب المتعاقد معه على أساس شراء الأول ما يطلبه الثاني

---

(١) **سورة البقرة**، من الآية ٢٧٥.

(٢) انظر: محمد بن جرير الطبري (ت٣١٠هـ)، **تفسير الطبري**، دار الفكر، بيروت، ج٣، ص١٠٣-١٠٤.

(٣) انظر: البخاري، **صحيح البخاري**، باب ما يمحق الكذب والكتمان في البيع، حديث رقم ١٩٧٦، ج٢، ج٢، ص٧٣٣.

(٤) انظر: ابن حجر العسقلاني، **فتح الباري**، مصدر سابق، ج٤، ص٣٢٩.

(٥) انظر: الكاساني، **بدائع الصنائع**، ج٥، ص٢٢١.

بالنقد الذي يدفعه البنك-كليًّا أو جزئيًّا- وذلك في مقابل التزام الطالب بشراء ما أمر به وحسب الربح المتفق عند الابتداء"[١].

كما وعرفه البعض بأنه: "طلب الفرد أو المشتري من شخص آخر (أو المصرف) أن يشتري سلعة معينة بمواصفات معينة، وذلك على أساس وعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة له مرابحة، وذلك بالنسبة أو الربح المتفق عليه، ويدفع الثمن على دفعات أو أقساط تبعاً لإمكانيته وقدرته المالية "[٢].

الفرع الخامس: صورة عقد المرابحة للآمر بالشراء والتكييف الشرعي لها:

وهي الصورة التي بينها الإمام الشافعي-رحمه الله- بقوله:وا ٕذا أرى الرجل الرجل السلعة فقال اشتر هذه وأربحك فيها كذا فاشتراها الرجل فالشراء جائز والذي قال أربحك فيها بالخيار إن شاء أحدث فيها بيعا وا ٕن شاء تركه وهكذا إن قال اشتر لي متاعا ووصفه له أو متاعا أي متاع شئت وأنا أربحك فيه فكل هذا سواء يجوز البيع الأول ويكون هذا فيما أعطى من نفسه بالخيار وسواء في هذا ما وصفت إن كان قال أبتاعه وأشتريه منك بنقد أو دين يجوز البيع الأول ويكونان بالخيار في البيع الآخر فإن جدداه جاز وا ٕن تبايعا به على أن ألزما أنفسهما الأمر الأول فهو مفسوخ من قبل شيئين أحدهما أنه تبايعاه قبل أن يملكه البائع والثاني أنه على مخاطرة أنك إن اشتريته على كذا أربحك فيه كذا [٣]".

من خلال ما ذكره الشافعي يتبين أن عقد المرابحة يتضمن ثلاث معاملات هي[٤]:

١. وعد من الشخص الطالب للسلعة بالشراء من البائع الأول مرابحةً .

---

(١) (مجموعة الأعمال التحضيرية لمشروع قانون البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار مع الأسباب الموجبة والمذكرة الإيضاحية -إعداد الدكتور سامي حمود- مقرر اللجنة التحضيرية، وقد كانت لجنة الفتوى، والخبراء الذين انضموا إليها لمناقشة وضع مادة مشروع قانون البنك الإسلامي الأردني مؤلفة من الأساتذة:- (الشيخ محمد عبده هاشم المفتي العام، الشيخ عز الدين الخطيب، الشيخ محمد أبو سردانه، الشيخ أسعد بيوض التميمي، الدكتور إبراهيم زيد الكيلاني، الدكتور عبد السلام العبادي، الدكتور ياسين الدرادكه. -كما انضم إلى لجنة الفتوى- بتكليف من وزير الأوقاف آنذاك -كل من- سماحة الشيخ عبد الحميد السائح والدكتور محمد سقر) نقلاً عن بحث سامي حسن حمود، **بيع المرابحة للآمر بالشراء**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد٥، ص٨٠٨.

(٢) محمود البابللي،**المصارف الإسلامية ضرورة حتميّة**، ص٢٠٣. شبير، **المعاملات المالية**، ص٢٦٤، مشهور، **الاستثمار**، ص٣٣٤.

(٣) محمد بن إدريس الشافعي (١٥٠-٢٠٤هـ)، **الأم**، ط٢، دار المعرفة، بيروت، ١٣٩٣هـ، ج٣، ص٣٩.

(٤) انظر: أميرة مشهور، **الاستثمار**، ص٣٣٤-٣٣٥.

٢. عقد شراء بين البائع الأول والبائع الثاني المالك للسلعة المطلوبة.

٣. عقد شراء بين الشخص الواعد بالشراء والبائع الأول مرابحة.

وهذه الثلاث معاملات جائزةوا إدماجها معاً جائز كما بين الإمام الشافعي.

الفرع السادس: حكم عقد المرابحة للآمر بالشراء

ورد حكم عقد المرابحة للآمر بالشراء كونه من العقود الحديثة العهد، في عدد من الأبحاث المعاصرة التي بحثت هذا العقد،وناقشت ماهيته ومتى يعتبرعقداً صحيحاً مكتملاً لأركانه وشروطه، بحيث يصبح أداة تمويلية يعمل بها في المؤسسات المالية، وفيما يما يلي نتائج مناقشة الأبحاث المتعلقة بهذا العقد، والتوصيات بحسب ما ورد في قرار مجمع الفقه الإسلامي(١):

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١ إلى ٦ جمادى الأولى ١٤٠٩هـ/١٠ إلى ١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م.

وبعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوعي (الوفاء بالوعد والمرابحة للآمر بالشراء) واستماعه للمناقشات التي دارت حولهما.

قرّر:

أولاً: أن بيع المرابحة للآمر بالشراء إذا وقع على سلعة بعد دخولها في ملك المأمور، وحصول القبض المطلوب شرعاً، هو بيع جائز طالما كانت تقع على المأمور مسئولية التلف قبل التسليم وتبعة الرد بالعيب الخفي ونحوه من موجبات الرد بعد التسليم، وتوافرت شروط البيع وانتفت موانعه.

ثانياً: الوعد (وهو الذي يصدر من الآمر أو المأمور على وجه الانفراد)كون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر،وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ودخل الوعود في كلفة نتيجة الوعد، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد،وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر.

ثالثًا: المواعدة (وهي التي تصدر من الطرفين) تجوز في بيع المرابحة بشرط الخيار للمتواعدين كليهما أو أحدهما، فإذا لم يكن هناك خيار فإنها لا تجوز، لأن المواعدة الملزمة في بيع المرابحة تشبه البيع نفسه،حيث يشترط عندئذ أن يكون البائع مالكاً للمبيع حتى لا تكون هناك مخالفة لبيع ما ليس عند الإنسان.

---

(١) انظر: **قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي**، العدد ٥، ص١١٨٤.

ويوصي المؤتمر:

في ضوء ما لاحظته من أن أكثر المصارف الإسلامية اتجه في أغلب نشاطاته إلى التمويل عن طريق المرابحة للآمر بالشراء. يوصي بما يلي:

أولاً : أن يتوسع نشاط جميع المصارف الإسلامية في شتى أساليب تنمية الاقتصاد ولا سيما إنشاء المشاريع الصناعية أو التجارية بجهود خاصة أو عن طريق المشاركة والمضاربة مع أطراف أخرى.

ثانيـاً: أن تدرس الحالات العملية لتطبيق (المرابحة للآمر بالشراء) لدى المصارف الإسلامية، لوضع أصول تعصم من وقوع الخلل في التطبيق وتعين على مراعاة الأحكام الشرعية العامة أو الخاصة ببيع المرابحة للآمر بالشراء.

الفرع السابع: المرابحة للآمر بالشراء كأداة تمويلية

وتبدأ خطوات صيغة عقد المرابحة للآمر بالشراء(١).

بأن يقدم المشتري طلب شراء العقار على أساس المرابحة لفرع البنك ويقوم بتحديد العقار الذي يريدهويوقع عقد مرابحة للآمر بالشراء، ثم يطلب البنك فاتورة عرض الأسعار من البائع. ثم يقدم البائع فاتورة عرض أسعار البيع للبنك، ثم يقوم البنك بدراسة الطلب المقدمويوافق البنك على الفاتورة بعد التحقق من أنها مطابقة للشروط المقررة ويعيدها للبائع، يشتري البنك العقار من الوكيل (أو البائع) بموجب فاتورة رسمية صادرة باسم البنك،يلتزم المشتري بشراء العقار مرابحة بالسعر المتفق عليه وذلك بتوقيعه عقد المرابحة الخاص لدى البنك المتضمن ذلك، يتولى البائع بطريق الوكالة تنظيم عقود البيع وتنظيم الكمبيالات وذلك حسب الفاتورة الموضحة في البند (و) أعلاه وتسجيل العقار باسم البنك لدى دائرة الأراضي، يقدم البائع (الوكيل) المستندات المذكورة للبنك ويقوم البنك بدفع رصيد فاتورة البيع واستلام الكمبيالات بعد استكمال الإجراءات اللازمة، يكفل البائع الكمبيالات المقدمة (إذا كان ذلك من الشروط بين البنك والوكيل) وللبنك عند إتمام العقد الحق في الحصول من المشتري على ضمانات أخرى يراها مناسبة لضمان حقوقه، يبيع البنك العقار للمشتري مرابحة ويسجلها باسم المشتري (في دائرة الأراضي)، وفي

ذات الوقت يرهنها لصالح البنك لدى دائرة الأراضي. (إذا كان الرهن من شروط الضمانات).

---

(١) انظر: محمد شبير، **المعاملات المالية**، ص٢٦٤، حاتم الشرنقاوي، **الجوانب الاجتماعية والاقتصادية لتطبيق عقد المرابحة**، العدد٥، ٩٣٢، محمد عبد الله إبراهيم الشباني، **بنوك تجارية بدون ربا**، ط١، دار عالم الكتاب، بيروت، ١٤٠٧هـ -١٩٨٧، ص٢٥٢.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن تسجيل العقار مرتين الأولى باسم البنك كمشتر من البائع ثم باسم العميل مشتري الأرض يوجب دفع رسوم تسجيل العقار مما سبب إعاقة لقيام البنك بمثل هذا التمويل بشكل كبير بسبب ارتفاع هذه الرسوم وأعاق قيام البنك تمويل الأفراد في الشقق والبيوت[١].

تتمثل صورة هذا البيع بخطوات أولها أن يلجأ شخص ما، اعتباري أو حقيقي، إلى المصرف الإسلامي راغباً بشراء سلعة معينة- عقار على سبيل المثال- بصفات محددة، مقابل ربح يتفقان عليه زيادةً عن رأسمال المصرف في تلك السلعة بعد شرائها، وغالباً ما يشتري المصرف السلعة -العقار- نقداً ويبيعها بالأجل لعميله طالب الشراءومن ضمن الإجراءات أن يوقّع العميل تعهدٍ مع المصرف يلتزم فيه كلٌ منهما بما يترتب على ذلك الاتفاق من شراء المصرف العقار وعرضه على طالبه العميل، وشراء هذا العميل ذاك العقار من المصرف[٢].

ونلاحظ مما سبق أن العميل عندما يوقع تعهداً فأنّ هذا يعني أنه سيلتزم بشراء العقار المأمور شراءه، حال شراء المصرف للعقار مقابل رأس مال يساوي نفس قيمة رأس المال الذي اشترى به المصرف العقار وزيادة أي الربح المتفق عليه.

ومن خلال هذه الصورة يتبين أنّ لهذه الصيغة أثر اقتصادي في المجالات الاستثمارية من جهة ومصدر تمويل للمصارف الإسلامية من جهة أخرى، وسيرد تفصيل ذلك عند الحديث عن دور المرابحة للآمر بالشراء في مجال النشاط الاقتصادي في الفصل الثالث في هذه الرسالة.

المطلب الخامس: المضاربة المشتركة

الفرع الأول:المضاربة لغةً .

من الفعل الثلاثي ضرب ضربه يضربه ضربا وضرب في الأرض يضرب ضربا ومضربا بفتح الراء أي سار لابتغاء الرزق[٣]، يقال ضرب في الأرض إذا سار فيها مسافرا فهو ضارب والضرب يقع على جميع الأعمال إلا قليلا ضرب في التجارة وفي الأرض وفي سبيل

الله وضاربه في المال من المضاربةوهي القراض و المضاربة أن تعطي أنساناً من مالك ما يتجر فيه على أن يكون الربح بينكما أو يكون له سهم معلوم من الربح وكأنه مأخوذ من الضرب

---

(١) انظر: حاتم الشرنقاوي، **الجوانب الاجتماعية والاقتصادية لتطبيق عقد المرابحة**، العدد٥، ص٩٣٢.

(٢) عبد العظيم أبو زيد، **بيع المرابحة للآمر بالشراء**، ص٧٤،

.http: //www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/70081.doc

(٣) الرازي، **مختار الصحاح**، ص١٥٩.

في الأرض لطلب الرزق، قال الله تعالى: ﴿وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّهِ﴾[(١)].

وهكذا يتبين من المعاني اللغوية للمضاربة السعي في الأرض لطلب الرزق، وكذلك من معانيه إعطاء مال لآخر ليعمل به على أن يكون الربح بينهما.

الفرع الثاني:المضاربة اصطلاحاً .

هي "دفع المال إلى غيره ليتصرف فيه ويكون الربح بينهما على ما شرطا فيكون الربح لرب المال بسبب ماله لأنه نماء ماله وللمضارب باعتبار عمله الذي هو سبب وجود الربح"[(٢)].

وتعني كذلك: "اتفاق بين طرفين يبذل أحدهما فيه المال ويبذل الآخر جهده ونشاطه في الاتجار والعمل بهذا المال على أن يكون ربح ذلك بينهما على حسب ما يشترطان من النصف أو الثلث أو الربع[(٣)]".

و هي كما عرّفها الدكتور سامي الحمود: تعاقد ثنائي بين طرفين، يقدم فيه الطرف الأول (واحداً أو أكثر) المال، ويقوم الطرف الثاني (واحداً أو أكثر أيضاً) بالعمل فيه على نحو ما يتفق عليه في شروط العمل واقتسام الربح[(٤)]، وبهذا يلاحظ أن المعنى الاصطلاحي مأخوذ من المعنى اللغوي للمضاربة والذي يعني مساهمة طرفين في مشروع ما يقدم فيه الأول المال والثاني العمل على أن يتم توزيع الربح الناجم عليهما بحسب ما تم الاتفاق عليه.

الفرع الثالث: تعريف المضاربة المشتركة كأداة تمويليّة.

قبل الشروع في تعريف المضاربة المشتركة كمصطلح مركب يجب التنويه إلى أنه لم يرد تعريف منضبط لهذا المصطلح المعاصر في الكتب الفقهية القديمة منها وحتى المعاصرة، إلا ما ندر،فكثيراً ما ورد ذكر هذا المصطلح في كتابات المؤلفين دون البدء بتعريفه فكان حريّاً

---

(١) **المزمل** أية رقم ٢٠، **لسان العرب** ج١ ص٥٤٤.

(٢) السمرقندي، **تحفة الفقهاء**، ج٣، ص١٩.

(٣) حسن عبدالله الأمين، **المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة**، ط٢، ١٤١٤هـ-١٩٩٣م، جدة، المملكة العربية السعودية، ص١٩.

(٤) **سامي حمود، تطوير الأعمال المصرفية**، ص٣٨٣.

بهم أن يبدؤوا حديثهم عن هذا الأمر المستحدث (المضاربة المشتركة) بذكر تعريف منضبط واضح له، والغريب في الأمر أن الدكتور سامي الحمود وهو بحق المخترع الأول لهذا المصطلح لم يذكر له تعريفاً وا إنما استهل هو الآخر حديثه في ذكر الفروق بين المضاربة المشتركة والخاصة، على الرغم من إقراره بأن هذا المصطلح -المضاربة المشتركة -مصطلحاً حديثاً بقوله: (... فإذا كان المضارب الذي بحث أمره الفقه الإسلامي هو مضارب خاص، يعمل لمالك المال ويخضع لشروطه، فإن المسألة تحتاج في العصر الحاضر إلى إيجاد شكل آخر من المضاربة، حيث يكون المضارب مشتركاً يأخذ الأموال من الكافة -كالأجير المشترك- ويعمل فيها بشروط تخضع للتنظيم الذي يضعه هذا المضارب المشترك حتى يمكن تسيير دقة الاستثمار براحة وأمان، وهذا هو ما سنبحثه -بنص ما قال الدكتور حمود- في الفصل التالي، في المضاربة المشتركة باعتبارها تنظيماً جديداً يلائم الاستثمار الجماعي المتعدد والمستمر في حركته ودوران المال فيه).

وبعد هذه الإشارة لابد لنا من التعريف بهذا المصطلح الإضافي بحسب ما ورد من التعريفات الخاصة المعاصرة بهذا المصطلح وهي كما يلي:

- هي الصيغة التعاقدية المطورة لشركة المضاربة الفردية أو الثنائية، وهي قائمة على أساس أن يعرض المصرف الإسلامي على أصحاب الأموال استثمار مدخراتهم لهم، كما يعرض المصرف – باعتباره مقدماً للمال أو وكيل عن أصحاب الأموال– على أصحاب المشروعات الاستثمارية تلك الأموال، على أن توزع الأرباح حسب الاتفاق بين الأطراف الثلاثة، وتقع الخسارة على صاحب المال(١).

- وهناك تعريف آخر عرفت به المضاربة المشتركة (المضاربة الجماعية) وهي: الممارسة المعاصرة للمضاربة الثنائية حيث أنها مضاربة ثنائية مع تعدد أرباب المال والمضاربة، بأن يعرض المضارب على كل من يرغب من أصحاب الأموال استثمار مدخراتهم لهم، كما يعرض المضارب مرة أخرى بصفته وكيلاً عن أصحاب رؤوس الأموال على أصحاب المشروعات الاستثمارية تشغيل رأس مال المجتمع لديه في مشروعاتهم(٢).

- وأخيرا ما ورد في قرار مجمع الفقع الإسلامي بأنها: المضاربة التي يعهد فيها مستثمرون عديدون معاً أو بالتعاقب– إلى شخص طبيعي أو معنوي، باستثمار أموالهم، ويطلق له غالباً الاستثمار بما يراه محققاً للمصلحة، وقد يقيد بنوع خاص من الاستثمار، مع الإذن له صراحة أو

---

(١) محمد شبير، **المعاملات المالية المعاصرة**، ص٣٠٠.

(٢) أميرة مشهور، **الاستثمار**، ص٣٠٧.

ضمناً بخلط أموالهم بعضها ببعض، أو بماله، أو موافقته أحياناً على سحب أموالهم كلياً أو جزئياً عند الحاجة بشروط معينة[١].

وقد سمي الشكل الجديد للمضاربة بالمضاربة المشتركة عند القائلين بها؛ ذلك لأن المضارب يعتبر عاملاً مشتركاً لأكثر من رب مال في آن واحد، ولا يختص بعمله مؤجر واحد[٢].

الفرع الرابع: مشروعية المضاربة.

١- **القرآن الكريم:** قوله تعالى: ﴿ وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّهِ ﴾[٣].

ووجه الدلالة من هذه الآية أن الضرب في الأرض أي السفر للتجارة وكسب المال الحلال من الفرق التي يشقُّ عليهم فخفف الله عنهم أمر قراءة القرآن وطلب منهم قراءة ما تيسر منه [٤].

و الذي نستدل عليه من الآية الكريمة جواز الضرب في الأرض لكسب الرزق والفضل من الله فالمضاربة وسيلة مشروعة جائزة لابتغاء ذلك[٥].

٢- من السنة النبوية.

ويستدل من السنة التقريرية أنه كان العباس إذا دفع مالاً مضاربة اشترط على صاحبه أن لا يسلك به بحراً ولا ينزل به وادياً ولا يشتري به ذات كبد رطبة فان فعل فهو ضامن فرفع الشرط إلى رسول الله ﷺ، فأجازه .

ومن هذا يستدل أن إجازة النبي ﷺ هذا الفعل ألا وهو المضاربة مشروعة في الإسلام.

٣- الإجماع.

يقول ابن المنذر في كتابه"وأجمعوا على أن القراض بالدنانير والدراهم جائز..وأجمعوا على أنّ للعامل أن يشترط على رب المال ثلث الربح أو نصفه أو ما يجتمعان عليه بعد أن يكون ذلك

---

(١) قرار **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، العدد ١٣، ١٢٩٨.

(٢) قطب مصطفى سانو، **المضاربة المشتركة في المؤسسات المالية الإسلامية المعاصرة**، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، العدد ١٣، ص١٢١٠.

(٣) سورة المزمل، الآية رقم ٢٠.

(٤) محمد علي الصابوني، **صفوة التفاسير**، دار الفكر، بيروت، المجلد الثالث، ص٤٧٠.

(٥) محمد أمين الشنقيطي، **أضواء البيان**، ج١، ص٨٩.

معلوماً جزء من أجزاء"[١] فالمضاربة مشروعة بالإجماع، لإجماع الأمة على جوازها وتطبيق بعض الصحابة لها ومنهم "أن عثمان أعطى مالا مقارضة يعني مضاربة"[٢]فمثل ذلك يكون إجماعاً .

الفرع الخامس: التكييف الشرعي لعقد المضاربة المشتركة.

كما سبق الحديث عن كون المضاربة المشتركة هي مضاربة فردية بالأصل ولكن بتطويرها وتوسيعهما أصبح لها مدلول آخر أشمل من مدلول المضاربة الفردية فإن المضاربة المشتركة تتضمن جميع السمات الأساسية التي تتسم بها المضاربة في الفقه الإسلامي؛ من اعتبار رأس المال أحد أركانها، يدفعه شخص أو أشخاص إلى المضارب ليعمل فيه برأيه وخبرته، ويشترط في رأس المال معلومية مقداره، ولذا فهي تأخذ التكييف الفقهي للمضاربة العادية ولكن تختلف عنها بأوجه منها أن للمضاربة المشتركة ثلاثة أطراف وهم صاحب المال والمضارب المستثمر والمصرف الإسلامي، وجميعهم يستحقون الربح، كما أن –المضاربة المشتركة – من اسمها تتصف بالجماعية فإنها تتمثل في خلط الأموال المستثمرة في المضاربة، وكذلك فالمضاربة المشتركة تقوم على أساس استمرارية الشركة فقد تمتد إلى سنة أو سنتين فأكثر[٣].

الفرع السادس: حكم المضاربة المشتركة.

ورد حكم عقد المضاربة المشتركة في قرار مجمع الفقه الإسلامي باعتباره أمر مستحدث وعقد له خصائصه ومزاياها وصورته المتعارف عليها في المصارف الإسلامية، وقد قام عدد من الباحثين العلماء بالبحث في شروط هذا العقد وأركانه بحيث يكون أداةً تمويلية يعمل بها في المؤسسات والمصارف الإسلامية، وفيما يلي من قرار مجمع الفقه ١٢٢ رقم (١٣/٥) المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي) المنعقد في دورته الثالثة عشرة بدولة الكويت في الفترة من ٧ إلى ١٢ شوال ١٤٢٢هـ، الموافق في ٢٢–٢٧ ديسمبر ٢٠٠١م:

"ج– هذه المضاربة المشتركة مبنية على ما قرره الفقهاء من جواز تعدد أرباب الأموال، وجواز اشتراك المضارب معهم في رأس المال وإنها لا تخرج عن صور المضاربة المشروعة في

حال الالتزام فيها بالضوابط الشرعية المقررة للمضاربة، مع مراعاة ما تتطلبه طبيعة الاشتراك فيها بما لا يخرجها عن المقتضى الشرعي.

---

(١) ابن المنذر، **الإجماع**، ص٩٨.

(٢) عبد الله بن يوسف الزيلعي (٧٦٢هـ)، **نصب الراية**، تحقيق: محمد يوسف البنوري، دار الحديث، مصر، ج٤، ص١١٥.

(٣) علي الصوا، **الفوارق التطبيقية بين المضاربة في الفقه الإسلامي والمضاربة المشتركة**، بحث مقدم لمجلة دراسات، العدد١٩/أ، ص١٢٦.

ثانياً: ومما تختص به المضاربة المشتركة من قضاياغالباً ما يأتي:

أ – خلط الأموال في المضاربة المشتركة:

لا مانع من خلط أموالأرباب المال بعضها ببعض أو بمال المضارب، لأن ذلك يتم برضاهم صراحة أوضمناً، كما أنه في حالة قيام الشخص المعنوي بالمضاربة وتنظيم الاستثمار لا يخشى الإضرار ببعضهم لتعين نسبة كل واحد في رأس المال، وهذا الخلط يزيد الطاقة المالية للتوسع في النشاط وزيادة الأرباح.

ب– لزوم المضاربة إلى مدة معينة، وتوقيت المضاربة:

الأصل أن المضاربة عقد غير لازم، ويحق لأي من الطرفين فسخه، وهنالك حالتان لا يثبت فيهما حق الفسخ، وهما:

(١) إذا شرع المضارب في العمل حيث تصبح المضاربة لازمة إلى حين التنضيض الحقيقي أو الحكمي.

(٢) إذا تعهد رب المال أو المضارب بعدم الفسخ خلال مدة معينة فينبغي الوفاء، لما في الإخلال من عرقلة مسيرة الاستثمار خلال تلك المدة.

ولا مانعشرعاً من توقيت المضاربة باتفاق الطرفين، بحيث تنتهي بانتهاء مدتها دون اللجوء إلى طلب الفسخ من أحدهما، ويقتصر أثر التوقيت على المنع من الدخول في عمليات جديدة بعد الوقت المحدد، لا يحول ذلك دون تصفية العمليات القائمة.

ج– توزيع الربح بطريقة (النمر) في المضاربة المشتركة:

لا مانعشرعاً حين توزيع الأرباح من استخدام طريقة النمر القائمة على مراعاة مبلغ كل مستثمر ومدة بقائه في الاستثمار؛ لأن أموال المستثمرين ساهمت كلها في تحقيق العائد حسب مقدارها ومدة بقائها، فاستحقاقها حصة متناسبة مع المبلغ والزمن هو أعدل الطرق لإيصال مستحقاتهم إليهم، لأن دخول حصة المستثمرين في المضاربة المشتركة بحسب طبيعتها موافقة ضمناً على المبارأة عما يتعذر الوصول إليه، كما أن من طبيعة المشاركة استفادة الشريك من ربح مال شريكة، وليس في هذه الطريقة ما يقطع المشاركة في الربح، وهي مشمولة بالرضا بالنسب الشائعة الناتجة عنها [(١)]".

الفرع السابع: المضاربة المشتركة كأداة تمويلية.

---

(١) **قرار مجمع الفقه**، الكويت، ٢٠٠١م، العدد ١٣، ص١٢٩٨–١٢٩٩.

تلعب صيغة المضاربة المشتركة دوراً مهماً لاستثمار الأموال في الظروف الاقتصادية المعاصرة، كما كانت المضاربة الثنائية ملائمة لاحتياجات المجتمعات في صدر الإسلام من قبل، فأصبحت المضاربة المشتركة أسلوباً استثمارياً هاماً في النشاط الاقتصادي المعاصر(١)، فتعداد الصيغ الاستثمارية وتطبيقاتها متعددة مع متطلبات الحياة الاقتصادية ومستلزماتها ولكن بحدود وضوابط الاقتصاد الإسلامي.

فمن المجالات التي يمكن من المضاربة المشتركة الاستفادة منها المجالات التجارية والصناعية والزراعية والعقارية –التي هي مجال بحثنا–بحيث يقوم المصرف بتمويل العقارات ثم يقوم العميل بالبناء وبيع الوحدات السكنية بعد ذلك(٢).

وتتمثل الخطوات التي يتم تنفيذ المضاربة الجماعية من خلالها أن يقدم أصحاب رؤوس الأموال مدخراتهم للمصرف لاستثمارها في مجالات مناسبة، فيقوم المصرف بدراسة فرص الاستثمار المتاحة والمرشحة للتمويل والتي قد يكون مقدم لها عميل آخر لديه مشروع معين– قد يكون مشروع بناء وحدات سكنيةمثلاً – ويرغب في قيام المصرف بتمويل المشروع بالكامل، علي أن يرفق بهذا الطلب دراسة جدوى للمشروع، فيقوم المصرف بتقييم جدوى المشروع المطلوب تمويله، وفي حالة الموافقة عليه يقوم المصرف بخلط أموال أصحاب رؤوس الأموال ويدفعها للمستثمرين كل على حدة فتنعقد بذلك مجموعة من شركات المضاربة الثنائية بين المصرف والمستثمر وفق دراسة الجدوى المحددة. وبعد فترة زمنية محددة بين الأطراف تحسب مجموع الأرباح بعد حسم النفقات وتوزع الأرباح بين الأطراف الثلاثة، صاحب رأس المال والمصرف والمضارب(٣)، وبذلك فإن عقد المضاربة المشتركة من العقود التي تحقق التزاوج الطبيعي بين عنصري العملوأس المال دون طغيان أحدهما على الآخر وا إنما على أساس مبدأ المشاركة وتحمل الأطراف الربح والخسارة وهو تحقيق لمبدأ العدل في الشريعة الغراء.

---

(١) أميرة مشهور، **الاستثمار**، ص٣-٦-٢٠٧.

(٢) **العربية**، الأسواق العربية، اقتصاد إسلامي، ٢٩ ربيع الأول، ١٤٣٠هـ، ٢٦-آذار، ٢٠٠٩م.
http: //www.alaswaq.net/articles/2009/03/26/22231.html.

(٣) شبير، **المعاملات المالية**، ص٣٠١، أميرة مشهور، **الاستثمار**، ٣٠٩-٣١٠، **العربية**، الأسواق العربية، سابق، http: //www.alaswaq.net/articles/2009/03/26/22231.html

المبحث الثاني: أساليب التمويل العقاري في الاقتصاد الوضعي

يتميز التمويل العقاري في الاقتصاد الوضعي كذلك بوجود الكثير من أساليب التمويل التي يستطيع الفرد من خلالها امتلاك العقار أو المسكن أو غير ذلك، إلا أنها تهتم في الأغلب بتوفير المواد اللازمة للقطاع العقاري.

ومن هذه الأساليب منها ما هو متشابه ومنها ما هو مختلف من حيث طريقة التمويل وطبيعة النشاط وكيفية السداد والفترة الزمنية، وهذه هي المعايير التي تم تقسيمها في هذا المبحث كالآتي:

المطلب الأول: التمويل حسب طبيعة القرض(١).

فعند تقسيم أساليب التمويل بحسب هذا المعيار فيعني هذا آلية القرض وطبيعته فهناك القروض الفائدة المتغيرة والبيع بالتقسيط، والتمويل التأجيري، وفيما يلي بيان لكل أسلوب منهم.

الفرع الأول: القروض العقارية ذات الفائدة الثابتة.

ويعرف بأنه عقد مبرم بين طرفين يقوم الأول بتقديم كمية من الأموال إلى طرف ثان مقابل فوائد لأغراض عقارية سواء للبناء أو لشراء أو لتحسين عقار، وعلى الطرف الثاني تقديم ضمانات معينة مثل رهن العقار لحفظ حقوق الطرف الأول. ويعد القرض ذات الفائدة الثابتة بأنه عقد طويل الأجل يتراوح بين ١٥-٣٠ سنة، حيث يتم تسديد هذه القروض بدفعات دورية، وقد تأخذ شكل دفعة في نهاية مدة القرض.

وأهم ما يميز هذا النوع من التمويل هو ثبات سعر الفائدة المتفق عليها طيلة فترة القرض، بحيث لا يستطيع أي من الطرفين تغيير سعر الفائدة، مما يعني احتمال خسارة أحد الطرفين في المستقبل إذا حصل تقلب أسعار الفائدة في السوق.

ولهذا النوع من القروض عدة أشكال تختلف بحسب طريقة السداد، وسأعرضها باختصار بما يتناسب وهذا المبحث ومنها(٢):

---

(١) يعرف القرض بأنه: اتفاق بين الدائن والمدين يقدم بموجبه الدائن مبلغاً من المال على أن يقوم المدين بإعادته مع فوائده في أوقات محددة يتم الاتفاق عليها، ياسر السكران، عبد الحليم، توفيق عبد الرحيم يوسف، علي ربابعة، **الإدارة والتحليل المالي**، ط١دار الصفاء، عمان، ١٤٢٠هـ -٢٠٠٠م، ص٨٨.

(٢) William B. Brueggemane and others, Real Estate Finance. Irwin. Homewood . Boston. 1989 .p. 104-133.

كنجو عبود كنجو، إبراهيم وهبي فهد، **الإدارة المالية**، ط١، دار المسيرة، عمان، ١٩٩٧م، ص٥٦.

أ- القروض العقارية ذات الاستهلاك الثابت.

وفيها يتم منح القرض لفترة زمنية معينة، ثم تقسم على فترات محددة قد تكون شهرية، ويتم حساب قيمة الدفعة الشهرية بقسمة أصل القرض على عدد الأشهر، ويضاف عليها الفائدة والتي تحسب على رصيد القرض القائم في نهاية كل شهر مما يؤدي إلى استهلاك القرض في نهاية المدة.

ومما يجدر التنبه إليه أن مثل هذه الطر يقة لا تتسم بالعملية فهي تركز على استهلاك القرض بحيث تتناقص قيمة الدفعة الشهرية خلال فترة القرض، وهذا يتناقض مع الواقع العملي، فالعقارات دائماً تتسم بالنمو اقتصادياً مما يزيد من دخل المقترض بمرور الزمن وبالتالي يكون قادراً على التسديد.

ب- القروض العقارية ذات الدفعات الثابتة.

وفيها يكون هناك دفعة ثابتة شهرياً تحسب على أصل القرض بالإضافة إلى معدل الفائدة على طول فترة حياة القرض، ووجه الاختلاف بينها وبين سابقتها ثبات الدفعة الشهرية على كامل فترة القرض في هذه الطريقة، ويتم حساب الدفعة الشهرية الأولية عن طريق معادلة القيمة الحالية للدفعات المتساوية.

ج- القروض العقارية ذات الدفعات الموزعة.

وفيها تكون الدفعات منخفضة في السنوات الأوليّة، ثم تبدأ بالارتفاع حتى تثبت، ويعود ذلك لسبب هو توقع ارتفاع دخل المقترض مع مرور الزمن، ويتم حساب الدفعات الشهرية هذه على أساس معدل فائدة أقل من المعدل المعتمد ثم يزداد بمعدل ثابت حتى يستقر على دفعة ثابتة إلى نهاية الفترة.

الفرع الثاني: القروض العقارية ذات الفائدة المتغيرة.

وهي القروض التي فيها مستوى الدفعات ومعدل الفائدة وشروط الاستحقاق فيها تبعاً للتعديلات التي تطرأ على بعض المؤشرات الأساسية والتي يتم الاتفاق عليها من قبل الطرفين، والمؤشر الرئيسي الذي يعتبر لتعديل معدل الفائدة والدفعات هو مؤشر أذونات الخزينة.

الفرع الثالث: تمويل البيع بالأقساط[١].

وهو نوع من التمويل يقوم على أساس مجموعة من الدفعات بدلاً من الدفع مرة واحدة عند الشراء، حيث يقوم المشتري بدفع نسبة معينة من ثمن العقار الذي يرغب بشرائه والباقي على دفعات مختلفة[٢]، وفيه يتم انتقال كامل الملكية من البائع إلى المشتري عند كتابة العقد مع تأجيل الثمن إلى دفعات، [٣].

وفي هذا الأسلوب التمويلي مميزات لكل من البائع وهو المقرض، والمشتري وهو المقترض، فالميزة للمشتري أنه لا يوجد طرف ثالث (مقرض آخر)، بالإضافة إلى أنها أداة لزيادة نسبة الدين إلى قيمة الملكية أو ما يسمى بالرفع المالي في حال كان المشتري يمثل شركة أو مؤسسة مما يقلل من التدفقات الخارجية من ملكة المشتري، وأما بالنسبة للبائع فإن الاستفادة التي يجنيها عند البيع هي عدم دفع الضريبة على الربح المتحقق من هذه العملية في وقت البيع، لأنه يتم فيها توزيع الضر يبة على كامل الأقساط ويلزم البائع بدفع الضريبة على الدخل الذي لم يتحقق، كما تسمح له بأن يدخل الجزء المتحقق فعلاً في حساب الربح الإجمالي[٤].

ومن مميزاته كذلك تيسير السبل على المشتري وحصوله على السلعة التي تمس حاجته ولا يملك ثمنها في الحال، وكذلك تيسير السبل وفتح الأبواب لنفاق سلعته ورواجها إلا أنه يجدر التنبه إلى احتمالية عجز المشتري عن الوفاء بالدين وبالتالي فإن ذلك ينعكس أثره على البائع في إضاعة حقوقه، ولتفاديهذه الحالة فقد يلجأ البائع إلى أخذ احتياطات مناسبة ضماناً للوصول إلى حقّه منها رهن الأصل رهناً رسمياً ويكسب به الدائن حقاً عينياً لوفاء دينه [٥].

وفي هذه الطريقة يتم توزيع الربح وانتشار الضريبة على السنوات التي تشمل دفعات الأقساط، ويقوم البائع بتحديد نسبة الربح على سعر العقد حسب الأحوال العادية إضافة إلى نسبة فائدة على رأس المال طويل الأجل من تاريخ البيع، وتعدل حسب الفترة المتفق عليها وحسب

---

(١) انظر: (بيع التقسيط من المنظور الشرعي هو: بيع السلعة بثمن مؤجل أعلى من الثمن الحالّ، على أن يكون دفع ذلك الثمن مفرقاً إلى أجزاء معينة.وتؤدى حسب أزمنة محددة.) **محمد عقلة الإبراهيم**، حكم البيع بالتقسيط في الشريعة والقانون، مكتبة الرسالة الحديثة، عمان-الأردن، ط١، ١٤٠٨هـ-١٩٨٧، ص١٣.

(٢) C.F Sirmans. Real Estate Finance.p 254.

(٣) انظر: رفيق المصري، **بيع التقسيط تحليل فقهي واقتصادي**، دار القلم، دمشق، ١٩٩٠م، ص ٢٨-٣٢، الإبراهيم، **حكم البيع بالتقسيط**، مصدر سابق، ص١٥.

(٤) انظر: المصري، **بيع التقسيط**، مصدر سابق، ص٢٨-٣٢.

(٥) انظر: الإبراهيم، **حكم البيع بالتقسيط**، مصدر سابق، ص١٦٣.

أسعار الفائدة في السوق، ويتم حساب نسبة الربح الإجمالي، بقسمة (العائد على بيع الأقساط)/ (سعر الفائدة)،وتطبق هذه النسبة على جميع الدفعات الرأسمالية سنوياً وذلك لتحديد الربح الخاضع والذي يخص كل دفعة، وفي بعض الأحيان لا يكون هناك نسبة فائدة محددة على سعر العقد حيث يكون السعر متضمناً الربح بدون أي ذكر للفائدة، وفي هذه الحالة يحسب الربح الإجمالي كجزء من سعر العقد ويخضع هذا الجزء كاملاً للضريبة باعتبار أنه ربح عادي(١).

الفرع الرابع: التمويل التأجيري.

اتفاق مبرم بين منشأتين بحيث تقوم المنشأة المستأجرة باستخدام أحد الأصول المملوكة للمنشأة الأخرى (المؤجرة) وذلك لمدة محددة في مقابل التزامها بدفع مبلغ معين(٢).

ومن مميزات هذا التمويل بأنه يسمح للمستأجر أن يستفيد من خدمات الأصل الذي تحتاج إليه لفترة زمنية معينة دون الحاجة لشرائها(٣).

وتتعدد أشكال البيع بالتأجير إلى أنواع(٤). أعرضها بما يتناسب وموضوع هذا المبحث:

أ- ترتيبات البيع والتأجير مرة أخرى.

حيث تقوم المؤسسة أو الفرد ببيع العقار الذي يملكه لطرف آخر، ثم يقوم المشتري (المؤسسة أو الفرد) بتأجير العقار إلى البائع مرةً أخرى لفترة زمنية محددة وبشروط معينة ويلاحظ في هذا النوع أن البائع (المستأجر) يتلقى فوراً قيمة الأصل الاقتصادية (العقار) من المشتري (المؤجر)، وفي نفس الوقت يستمر البائع في استخدام الأصل والانتفاع به من خلال الاستئجار، كما أن المدفوعات التي يتضمنها اتفاق الاستئجار تكفي لتعويض المنشأة المؤجرة لقيمة الأصل بالكامل مضافاً إليها عائد مناسب.

ب- التأجير المباشر.

---

(١) انظر: C.F Sirmans. **Real Estate Finance.** P.255-263.

(٢)انظر: محمد صالح الحناوي، **الإدارة المالية مدخل اتخاذ القرارات**، الدار الجامعية، ٢٠٠٤م، ص٣٣٥، محمد شفيق حسين الطنيب، فيصل ذياب الحنيطي، خالد محمد ارتيمة، **أساسيات الإدارة المالية**، د.ط، دار المستقبل-عمان، ١٤١٠هـ-١٩٨٩م، ص١٥٨.

(٣)انظر: المصدر نفسه، الحناوي، **الإدارة المالية مدخل اتخاذ القرارات**، ص٣٣٥.

(٤)انظر: المصدر نفسه، الحناوي، **الإدارة المالية مدخل اتخاذ القرارات**، ص٣٣٨. كنجو عبود كنجو، إبراهيم وهبي فهد، **الإدارة المالية**، ص٥٩، ياسر السكران، عبد الحليم، توفيق عبد الرحيم يوسف، علي ربابعة، **الإدارة والتحليل المالي**، ص٩٣.

وفيه تحصل المؤسسة (الفرد) على حق الانتفاع بعقار لم تكن تملكه من قبل مقابل مبلغ من الإيجار المتفق عليه.

ج- التأجير الممول عن طريق الديون.

ويختلف عن السابقين بوجود ثلاثة أطراف هم المؤجر والمستأجر والمقرض (الممول) فالمستأجر دوره يتمثل في حق الانتفاع بالعقار، وأما المؤجر فيكون في هذه الحالة لا يملك العقار ولذلك يقوم بدفع نسبة من ملكية العقار ويسدد الباقي من خلال قرض من أحد المقترضين بضمان العقار ودفعات الإيجار التي سيدفعها المستأجر[١].

المطلب الثاني: التمويل حسب طبيعة النشاط العقاري.

ونقصد بحسب طبيعة النشاط العقاري أي أن هناك أنشطة تخص الأراضي ومنها ما تخص الإنشاءات وهناك ما يتعلق بالمساكن ومنها ما يتعلق بالمجمعات التجارية وغيرها، وفيما يلي بيان لهذه الأنشطة.

الفرع الأول: تمويل شراء الأرض[٢].

وهذا النوع من التمويل يبتعد عنه الممولين ولا يرغبون باستثمار أموالهم فيه والسبب في ذلك أن الأرض غير المستصلحة لا تعطي أي مردود يمكن أن يساهم في السداد، بالإضافة إلى وجود دفعات نقدية إضافية في كل سنة لدفع ضرائب الأرض،وفي هذا النوع من القروض يحصر الممولين قروضهم لمقترضين ذات سمعة جيدة في السداد، أو لمن عنده ضمان وتأكيد لاستصلاح وتحسين فوري أو إعادة بيع الأرض.

ومن الجدير بالذكر أن التمويل هذا يتم على قرض محدد بحوالي (٥٠-٦٠%) من قيمة الأرض، وينحصر دور المقرض بمساعدة المقترض في عملية الشراء الفورية للأرض ثم دراسة ما يمكن عمله في الأرض من إنشاء مبنى سكني أو مركز تجاري أو غيره، ولكن في بعض حالات هذا التمويل ما يكون المقترض سمساراً حيث يقوم باختيار قطعة أرض مناسبة لمشتري معين قد لا يكون مستعدا لشراء الأرض، من خلال تقديمه تأكيداً مقبولاً للمول لبيع الأرض خلال فترة زمنية محددة.

---

(١) انظر: الخانجي، **آثار التمويل العقاري**، ص٢١.

(٢) John Widemer. **Real Estate Finance**. Prentice hall. Englewood Cliff. New Jesey. 1987.p. 281، دريد كامل آل شبيب، **مقدمة في الإدارة المالية المعاصرة**، ط١، دار المسيرة، عمان، ١٤٢٧هـ- ١٩٩٧م , ص٢٢٧.

الفرع الثاني: تمويل إصلاح وتحسين الأراضي.

وهي خطوة تأتي بعد شراء الأرض ودراسة ما يمكن عمله فيها، فإذا ما كانت الأرض كبيرة فهي بحاجة إلى تقسيمها إلى قطع مناسبة لإعادة بيعها وكذلك تحسينها من خلال إنشاء الشوارع والمنافع والخدمات العامة، لتسهيل بيعها لاحقاً.

ويتمثل دور المقرض في هذا التمويل بتقديم الأموال الأزمة لتحسين الأرض على أن يقوم المقترض بالسداد خلال فترة زمنية قصيرة غالباً وحسب أحوال وظروف السوق، وهذا بطبيعته يسمح للمصارف التجارية بالدخول في تمويل هذا النوع من الاستثمار العقاري(١).

الفرع الثالث: تمويل الإنشاءات (المقاولات)(٢).

ويعني تقديم الأموال لإنشاء مبنى أو مباني على أساس توزيع الأموال على فترات الإنشاء بحيث يضمن دفعات لكل تكاليف الإنشاء، وتمويل الرسوم ومتطلبات الانتهاء من البناء حسب المخططات، من اجل استلام قرض عقاري من الدرجة الأولى على العقار بعد اكتمال البناء، ويكون التمويل على شكل قرض يحمل معدلات فائدة مرتفعة ولفترة قصيرة نسبياً.

ومن الجدير ذكره في هذا النوع من التمويل – تمويل الإنشاءات– أنه مختلف عن غيره من التمويلات المتعددة بأنه لا يعطى بعد الاتفاق بين المقرض والمقترض مباشرة، بل يحصل المقترض على التزام بتقديم الأموال حسب تقديم الإنشاءات، ويقوم كذلك المقترض بقسمة التمويل على مراحل مختلفة أو فترات زمنية محددة لإنهاء البناء وهذا يتطلب من القرض أن يقوم بالتأكد من أن الأموال التي ستوزع لا تتجاوز قيمة البناء في كل مرحلة من مراحل الإنشاء، ومن مميزات قروض هذا التمويل أنها قصيرة جداً حيث تبدأ من سنة ولا تتجاوز ثلاث سنوات و لا تدفع الفائدة ألا على الأموال المقترضة فعلاً، ولا يسدد أصل القرض إلا بعد أن تتم عملية البناء، وكذلك فمن مميزاتها أنها تتضمن التزاماً من مقرض آخر بأن يعطى قرض دائم للمقترض بعد إتمام المشروع،وعادةً ما تتم هذه الاتفاقية قبل أن يتم إعطاء قرض الإنشاءات من المقرض الأول، ويرد أصل اقرض كاملاً من خلال القرض العقاري طويل الأجل الذي تم الاتفاق عليه سابقاً ويتحمل المقرض الجديد عبء التمويل بضمان رهن العقار الذي تم بناؤه.

---

(١) C.F Sirmans. **Real Estate Finance**.p283.

(٢) انظر: الخانجي، **آثار التمويل العقاري**، ص٢٦.

وقد يشترك المقرض طرفاً ثالثاً في تمويل الإنشاءات الكبيرة، فيعطي المقرض الأموال إلى طرف آخر يكون مسؤولاً بشكل مباشر عن مراقبة الإنشاء وتقدمه الفعلي وذلك لزيادة

ضمان القرض الممنوح، ولا يستلم المقترض الأموال إلا بعد أن يقدم المهندس أو المعماري شهادة تبين تقدم البناء أو الإنشاء في كل مرحلة من المراحل.

المطلب الثالث: التمويل حسب المدة

ويقسم إلى نوعين رئيسيين هما قصير الأجل وطويل الأجل.

الفرع الأول: التمويل القصير الأجل.

وهي أموال تقدمها المصارف التجارية بشكل خاص لفترات زمنية قصيرة، ويقسم هذا النوع إلى نو عين هما:

١- **الائتمان التجاري:** ويعرف بأنه الائتمان الذي يمنحه المورد إلى المشتري عندما يقوم الأخير بشراء البضائع لغرض إعادة بيعها(١).

وهذا الائتمان مخصص لغايات تجارية بحتة، ومدته أقل من سنة، ولن نلجأ الى الحديث عنه لأنه ليس موضوع البحث.

٢- **الائتمان المصرفي:** وهو الائتمان الذي يخدم نشاطات عديدة تخص قطاع العقارات مثل تمويل شراء مواد البناء واستيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج، وكذلك تمويل الإنشاءات، ويمتد هذا النوع إلى ثلاث سنوات(٢).

ويأخذ هذا النوع من التمويل أحدى الصورتين:

الأولى أن يحصل المقترض على قيمة القرض مرة واحدة ويقوم بالوفاء بقيمة الائتمان و الفوائد في التاريخ المحدد والثانية أن يحصل المقترض على حد أقصى خلال فترة متفق عليها،

---

(١) انظر: رضوان وليد العمار، **أساسيات في الإدارة المالية**، ط١، دار المسيرة، ١٩٩٧م، ص ١٩٣. محمد حسين الطنيب، فيصل ذياب الحنيطي، خالد محمد ارتيمة، أساسيات الإدارة المالية، ص١٠٥، كنجو عبود كنجو، إبراهيم وهبي فهد، **الإدارة المالية**، ص٥٤، ياسر السكران، عبد الحليم، توفيق عبد الرحيم يوسف، علي ربابعة، الإدارة والتحليل المالي، ص٧٤.

(٢) انظر: الخانجي، **آثار التمويل العقاري**، ص ٢٧. محمد شفيق حسين الطنيب، فيصل ذياب الحنيطي، خالد محمد ارتيمة، **أساسيات الإدارة المالية**، ص١٠١، كنجو عبود كنجو، إبراهيم وهبي فهد، الإدارة المالية، ص٥٤، ياسر السكران، عبد الحليم، توفيق عبد الرحيم يوسف، علي ربابعة، **الإدارة والتحليل المالي**، ص٧٤.

وهو ما يسمى بالخط أو دفعة واحدة أو على دفعات بحيث تنتهي الدفعات عندما تصل إلى الحد الأقصى المتفق عليه، وعندئذ لا يمكن الحصول على أي قروض إضافية، ويمكن للمقترض أن يقوم بسداد جزء من قيمة القرض خلال فترة القرض المتفق عليها بما يسمح له مستقبلاً الحصول على مزيد من القروض طالما أن الفترة المتفق عليها لم تنتهي بشرط أن لا تتعدى القروض الإضافية مستوى السقف الائتماني(١).

الفرع الثاني: التمويل طويل الأجل.

وهي أموال تقدمها المصارف الاستثمارية والمؤسسات المالية المتخصصة، وتمتد فترة التمويل من ١٠-٣٠ عاماً ، ويعنى بتمويل المباني السكنية بالإضافة إلى المباني الأخرى، وكذلك يخدم هذا النوع مشاريع الإسكان والمشاريع التجارية، وتمويل شركات الإسكان والجمعيات التعاونية بالإضافة إلى المشاركة في ضمان إصدار الأسهم أو القروض للسندات المتعلقة بالإسكان.

ومن أشكال هذه القروض ما يلي:

أ- القروض طويلة الأجل: وهي القروض المقدمة من المصارف الاستثمارية والمتخصصة بشكل خاص بالإضافة إلى مؤسسات التأمين وصناديق الادخار والتقاعد، وتمتد (القروض) إلى الثلاثين (سنة)، وتعطى بعد دراسة مستفيضة للمشروع المراد تمويله ويكون المشروع قد أنشئ بالكامل، بحيث يتم تمويل إنشاء البناء عادة من قرض الإنشاءات -السابق الذكر- ثم يأتي دور القروض التي نحن بصددها، فترهن الأرض والبناء المقام عليها لصالح المقرض.

وتتميز هذه القروض مقارنة بالقروض قصيرة الأجل بارتفاع أسعار الفائدة عليها، بالإضافة إلى وجود مخاطر كبيرة وهي طول فترة السداد وما يصاحبها من عدم التأكد واحتمال تغير أسعار الفائدة.

ب- السندات: وهي عبارة عن صكوك تصدرها المؤسسة المقترضة تقر فيها بمديونيتها بمبلغ يساوي القيمة المدونة على السند إلى المقترض (المستثمر)، فيتعهد المقترض برد أصل المبلغ وفوقها فوائد متفق عليها في تواريخ محددة(٢).

وتمتد فترة استحقاق السند عادةً من ٢٠-٣٠ سنة وتطرح السندات للاكتتاب العام وبالتالي

---

(١) انظر: منير إبراهيم هندي، **الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل**، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧م، ص٨-١٠.

(٢) انظر: الخانجي، **آثار التمويل العقاري**، ص٢٩، ياسر السكران، عبد الحليم، توفيق عبد الرحيم يوسف، علي ربابعة، **الإدارة والتحليل المالي، ص٨٩**..

يتم تسويقها بين مجموعة المستثمرين في سوق المال(١).

فالسندات أداة دين وهو ما يميزها عن الأسهم، وقد تحتوي السندات على شروط لصالح المقترض والمقرض على حد سواء، فللمقرض مثل عدم إصدار سندات أخرى في تاريخ لاحق أو شرط عدم الرهن لبعض الأصول الثابتة ضماناً للسداد.

أما لصالح المقترض مثل عدم استدعاء السندات قبل تاريخ الاستحقاق، أي أنه يستطيع سداد قيمة السند في أي وقت وليس بالضرورة انتظار انقضاء المدة(٢).

ومن أنواع السندات التي تهم موضوع بحثنا هي السندات المضمونة برهن العقار المطلوب تمويله لصالح الممول–المقرض– وذلك لحمايته من مخاطر عدم السداد (الإفلاس) وتعتبر السندات المضمونة بالرهن العقاري من الأساليب الشائعة في تمويل العقارات خصوصاً للمؤسسات والشركات العقارية في الولايات المتحدة مقارنة بالأردن، حيث لا يتم استخدامها إلا من قبل بعض المؤسسات العامة فقط وبشكل محدود جداً ، وفي حالة حدوث ما تخشاه كالإفلاس أو عجز المنشأة عن سداد التزاماتها تجاه حملة السندات سواء بالنسبة لأصل القرض أو الفائدة يمكن بيع الأصول المرهونة لاستيفاء حقوق المقترضين(٣).

ج– الأسهم العادية(٤).

تصدر هذه الأسهم نتيجة حاجة الشركة إلى التمويل طويل الأجل ولكن بدون الاستدانة من المقترضين، وتمثل الأسهم حق الملكية في المؤسسة أو الشركة المصدرة لها.

وتتميز هذه الأسهم عن غيرها بأنها تعطي لصاحبها الحق في الحصول على توزيعات الأرباح في حال تحققها وفي حال رغبة الشركة بتوزيع الأرباح بدلاً من احتجازها أو استخدامها للقيام بالاستثمارات المتاحة،ويعني ذلك أن السهم العادي لا يلزم الشركة بدفع توزيعات الأرباح بعكس السند الذي يلزم مصدره بدفع الفائدة حتى لو لم يتحقق أي أرباح، كما يميز هذا النوع أنه

---

(١)انظر: الحناوي، **الإدارة المالية**، مصدر سابق، ص٣٥١.

(٢) انظر: هندي، **الفكر الحديث**، ص٢٣.

(٣)انظر: الحناوي، **الإدارة المالية**، مصدر سابق، ص٣٥١. دريد كامل آل شبيب، **مقدمة في الإدارة المالية المعاصرة**، ص٢١٣. محمد شفيق حسين الطنيب، فيصل ذياب الحنيطي، خالد محمد ارتيمة، **أساسيات الإدارة المالي**، ص١١٣، محمد يونس خان، هشام صالح الغرايبة، **الإدارة المالية**، الناشر: جون وايليو أولاده، نيويورك، ١٩٨٦م، د.ط، ص١٩٣–١٩٤.

(٤)انظر: الحناوي، **الإدارة المالية**، مصدر سابق، ص٣٤٧. محمد يونس خان، هشام صالح الغرايبة، **الإدارة المالية**، ص١٩٦. دريد كامل آل شبيب، **مقدمة في الإدارة المالية المعاصرة**، ص٢٠٠، ٢٠٧.

يمكن لسهم العادي أن يباع في أي وقت خصوصاً عند ارتفاع سعره عن سعر الشراء وفي هذه الحالة يحقق المستثمر فيلأسهم أرباحاً ر أسمالية، وفي حالة حدوث العكس فإنه يحقق خسارة رأسمالية تلجأ المؤسسة العقارية إلى التمويل عن طريق الأسهم العادية عندما ترغب بإنشاء مشاريع عقارية جديدة أو التوسع في مشاريع قائمة دون أن يترتب عليها أية ديون جديدة(١).

د- الأسهم الممتازة(٢):

وهي حصص في رأس المال تفضل على الأسهم العادية في توزيع الأرباح وتختلف عنها بأنها لا تخول مالكها بالمشاركة في الإدارة حيث تعتبر ديناً على الشركة المصدرة لها، ويحتم على الشركة أن تقوم بدفع توزيعات سنوية تكون محددة مسبقاً للسهم الممتاز في حال تحقق الأرباح، عند حدوث عكس هذا فأنه لا يفقد حقه كالسهم العادي بل يظل ديناً على المؤسسة –الشركة– حتى تتحقق أرباح فيأخذ كامل حصته، أي أنها تكون تجمعية.

كما يميز هذا النوع عن الأسهم العادية بالأولوية في السداد عند تصفية أو إفلاس الشركة، وتلجأ الشركة العقارية للتمويل عن طريق الأسهم الممتازة عند حاجتها لتمويل مشاريعها العقارية دون أن تتحمل ديون جديدة تظهر في ميزانيتها العامة وبنفس الوقت لا ترغب بمشاركة ملاك هذه الأسهم في إدارة الشركة.

---

(١) انظر: العمار، **أساسيات في الإدارة المالية**، ص٢٠٥.

(٢) انظر: المصدر السابق، ص٢٠٩. محمد يونس خان، هشام صالح الغرايبة، **الإدارة المالية**، ص٢٠٠.

الفصل الثاني

أسباب أزمة الرهن العقاري وواقعها والآثار المترتبة عليها.

المبحث الأول: أسباب حدوث أزمة الرهن العقاري.

المبحث الثاني: تطور أزمة الرهن العقاري.

المبحث الثالث: بعض الآثارالاقتصادية المترتبة على أزمة الرهن العقاري.

المبحث الأول: أسباب حدوث أزمة الرهن العقاري

على الرغم أن لكل أزمة خصائصها وأسبابها إلا أنه من الممكن أن تحدد لمعظم الأزمات عوامل مشتركة وأسباب رئيسية أدت إلى حدوثها، وأزمة كأزمة الرهن العقاري لم يكن أمراً مفاجئاً بل متوقعاً نتيجةً لممارسة بعض تصرفات مسيئة استرسلت فيها المؤسسات المالية والبنوك انعكس أثر ذلك على أسواق واسعة ثم تحولت إلى أزمة عالمية، فمن غير الممكن أن تكون أزمة كهذه أزمة عابرة أو سببها اضطراب سوق العقار أو انفصال الاقتصاد المالي عن الاقتصاد الحقيقي فقط.

ولا شك أن لهذه الأزمة أسباباً حقيقية عديدة بعضها معنوي وبعضها الآخر ملموس مادي يسهل ملاحظته واعتباره عاملاً مؤثراً لحدوث أزمات، ولكن قبل البدء بالحديث عن أسباب الأزمة العقارية، لا بد من البيان والتوضيح لمعنى الأزمة وفق ما تم ذكره في كتب الاقتصاد.

مفهوم الأزمة:

تعرف الأزمة بأنها الحالة التي تواجه الأفراد أو المشروعات أو الدول، والتي تعجز فيه مواردها وا ٕمكاناتها، وما متاح لديها عن تلبية ما تحتاجه أو ما ترغب القيام به وتكون بسببها دون الحالة العادية أو الطبيعيّة، وأو تلك التي يراد تحقيقها(١).

كما وهناك تعريفات متعددة لمعنى الأزمة ونذكر منها: هي نتاج مجموعة تتابعات تراكميّة Accumltive Sequences تغذّي كل منها الآخر إلى أن تصل إلى حالة الانفجار(٢).

وبالتالي يظهرمما تقدم أن الأزمة هي حالة غير طبيعية تتابع فيها الأحداث وتتشابك فيها الأسباب بالنتائج بحيث تشكل حالة حرجة يصعب السيطرة عليها أو يستحيل.

وحتى نتعرف على أسباب حدوث الأزمة العقارية لأبد لنا من فهم التفرقة بين الاقتصاد العيني (الحقيقي) وبين الاقتصاد المالي، وفيما يلي بيان ذلك(٣):

---

(١) فليّح حسن خلف، **الأزمات الاقتصادية والعولمة الاقتصادية**، ط١، عالم الكتب الحديث، إربد، ١٤٣١هـ-٢٠١٠م، ص٣٩٣.

(٢) انظر: محسن أحمد الخضري، **إدارة الأزمات**، مكتبة مدبولي، ١٩٨٠م، ص٥٤، هيل عجمي جميل، الأزمات المالية مفهومها ومؤشراتها وا ٕمكانية التنبؤ بها في بلدان مختارة، **مجلة جامعة دمشق**، المجلد ١٩، العدد١، ٢٠٠٣م، ص٢٨١.

(٣) حازم البيلاوي، **الأزمة العالمية**، ص١-٣.

اقتصادٌ حقيقي، أو اقتصادٌ عيني (real assets): وهو ما يتعلق بالأصول العينية (كالأراضي والمصانع...)، وهي كل الموارد الحقيقية التي تشبع الحاجات بطريقٍ مباشر (السلع الاستهلاكية) أو بطريق غير مباشر (السلع الاستثمارية) مثل المصانع، والمباني ونحوها، فإنها لا تشبع الحاجات الإنسانية مباشرة بل بواسطة ما ينتج عنها، فالاقتصاد العيني هو الثروة الحقيقية التي يتوقف عليها بقاء البشرية وتقدمها.

اقتصادٌ غيرُ حقيقيٌ : يتمثّل في تجارة الديون، والحقوق المشتقة من الأصول، أي باعتبارها حقا على الثروة العينية.

ومن المهم ذكره هنا نشأة هذه الأصول(١) بعد أن كانت الحياة البشرية مقتصرة على الأصول العينية، فبيان ظهور الأصول يتلخص في عدم كفاية البشرية بوجود الأصول العينية لوحدها للتعامل فيما بينهم بالتجارة، فكان لا بد من وجود أدوات تسهل عمليات المبادلة بشكل أكثر بساطة ويسر، فكانت أولى هذه الأدوات المالية "الحقوق" على الثروة العينية، أي أن يعترف الجميع بأن شخصا معينا هو المالك الوحيد وصاحب الحق للأصل العيني المحدد.

وهكذا ظهر مفهوم جديد اسمه الأصول المالية يتم التعامل بها باعتبارها ممثلاً للأصول العينية، وأصبح التعامل الذي يتم على هذه الأصول المالية (سندات الملكية) كافيا لكي تنتقل ملكية الأصول العينية (كالأرض) من مالك قديم إلي مالك جديد وفي مرحلة أخرى ظهرت فكرة "النقود" التي هي أصل مالي، بمعني أنها بمثابة "حق" ليس علي أصل بعينه وإنما هي حق علي الاقتصاد العيني كله، فمن يملك نقوداً يستطع أن يبادلها بأي سلعة معروضة في الاقتصاد.

ولم يقتصر الأمر على ظهور حق الملكية والنقود بل تعداه ليكتشف أن الكفاءة الاقتصادية تزداد كلما اتسع حجم المبادلات ولم يعد مقصوراً على عدد محدود من الأفراد أو القطاعات، فالقابلية للتداول Negotiability ترفع القيمة الاقتصادية للموارد.

ومن هنا ظهرت أهمية أن تكون هذه الأصول قابلة للتداول، وقد تطورت أشكال الأصول المالية الممثلة للملكية (الأسهم) مع ظهور الشركات المساهمة، كما تطورت أشكال الأصول المالية الدائنة (أو المديونية) مع تطور الأوراق التجارية والسندات ووجودهما ساعد على انتشار وتوسع الشركات وتداول ملكيتها وقدرتها علي الاستدامة.

وقد ساعد على انتشار تداولها ظهور مؤسسات مالية قوية تصدر هذه الأصول باسمها وحيث تتمتع بثقة الجمهور مما أدي إلي زيادة تداول هذه الأسهم والسندات بين الجمهور.

---

(١) http: //www.iid-alraid.de/Arabisch/Abwab/Artikel/2008/Dirasat

وهكذا فبدء انقطاع الصلة بين الاقتصاد المالي والاقتصاد العيني بزيادة حجم الأصول المالية المتداولة وزيادة الثقة فيها من قبل القطاع المصرفي والقطاع المالي كان باعتبار أول بوادر أو بذور الأزمات المالية وهي من خلال التوسع المالي.

بإصدار أنواع متعددة من الأصول المالية المتنوعة بشكل مستقل عن الاقتصاد العيني وأصبحت للأسواق المالية حياتها الخاصةبعيداً عما يحدث في الاقتصاد العيني.

وأما عن البوادر وأسباب الأزمة العقارية فهذا ما سنتحدث عنه من خلال المطالب التالية.

المطلب الأوّل: الربا[١]

يعتبر الربا هو السبب الرئيسي الأبرز المؤدي إلى حدوث أي أزمة محلية كانت أو عالمية، ولا نجد في ذلك غرابةً، وبما أنالنظام الرأسمالي هو نظام تمويلي قائم على الربا أصلاً[٢].

ويُولّد المال بدون أن يكون وراءه سند حقيقي، وإنما هي مجموعة أرقام من العمليات الحسابية التي لا صلة لها بالمال الحقيقي، فمنذ أن عُرفت تجارةُ المشتقّات Derivatives وهي صفقات مستقبلية تخمينية، وصلت هذه الأموال الوهمية إلى القمّة، ومنها سقطت بنفسها وأسقطت معها عمالقةً من المؤسسات المالية كما سيظهر ذلك لاحقاً[٣].

وكذلك بما أنّ النظام المصرفي الربوي هو نظام قائم على الفائدةأخذًا وعطاء، ويعمل بتجارة الديون شراءً وبيعًا ووساطة، فحتماً أنه كلما ارتفع معدل الفائدة على الودائع كلما ارتفع معدل الفائدة على القروض الممنوحة للأفراد والشركات، والمستفيد هم البنوك والمصارف والوسطاء الماليين والعبء والظلم يقع على المقترضين الذين يحصلون على القروض سواء لأغراض الاستهلاك أو لأغراض الإنتاج[٤].

وبالتالي سيصبح عجز الأفراد عن سداد الديون واردًا في كثير من الحالات، ما يسبب

أزمة تسديد الدين، وتباطؤ عجلة الاقتصاد ومواكبة الإنتاج[٥].

---

(١) هو" فضل خال عن عوض شرط لأحد العاقدين"علي بن محمدبن علي الجرجاني (٧٤٠-٨١٦هـ) **التعريفات**، ت: إبراهيم الأبياري، ط١، دار الكتاب العربي، بيروت، ١٤٠٥هـ، ج١، ص..

(٢) انظر: مصطفى حسين مصطفى، **الأزمة المالية العالمية، أسبابها وآثارها الاقتصادية وكيفية مواجهتها**، بحث مقدم للمؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر، ، ١٣-٤-٢٠٠٩م، ص٦. أسامة نبيل، **الأزمة المالية.. من يدفع الفاتورة أمريكا أم العرب؟** صيد الفوائد http: //www.saaid.net/arabic/214.htm

(٣) انظر: صهيب حسن، **الأزمة المالية العالمية (الأسباب والحل الإسلامي)**، بحث مقدم للدورة التاسعة عشر، لمجلس الأوربي للإفتاء والبحوث، رجب ١٤٣٠هـ - يوليو ٢٠٠٩م، ص١١.

(٤) انظر: عباد، **الأزمة المالية الاقتصادية العالمية**، مصدر سابق، ص ٨.، إبراهيم قويدر، **الأزمة الاقتصادية والعمالة العربية**، ليبيا اليوم، ١٨-٧-٢٠٠٧م.
http://www.libya_alyoum.com/look/article.tpl?IdLanguage=17&IdPublication=1&NrArticle=22845&NrIssue=1&NrSection=14.

(٥) انظر: مريم جحنيط، **الأزمة المالية ومعالم البديل الإسلامي**، بحث مقدم لمؤتمر الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والإسلامي، جامعة الجنان، السبت ١٤-٣-٢٠٠٩، ص١٠.

يظهر جلياً التعامل بالفوائد الربوية عندما قام البنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي منذ عام ٢٠٠٤م برفع أسعار الفائدة بشكل متوالي أذ زادت أعباء القروض العقارية من حيث خدمتها وسداد أقساطها فتفاقمت الأزمة بحلول النصف الثاني من عام ٢٠٠٧، حيث توقف عدد كبير من المقترضين عن سداد الأقساط المالية المستحقة عليهم(١).

ونلاحظ مما سبق أن عمليات التمويل العقاري كانت تقوم أساساً الفوائد والقروض الربوية المحرمة وذلك من لحظة تقدم العميل لأخذ قرض ربوي لشراء العقار كما سيظهر في المطلب القادم بالتفصيل.

ومما يجدر الانتباه له أن ّ من الاقتصاديين الغربيين الكبارمن ذكر أن ّ للربا الأثر المسيء والعواقب الوخيمة فمنذ عقدين من الزمن اقترح الاقتصادي الفرنسي الحائز على جائزة نوبل في الاقتصاد (موريس آلي)للخروج من الأزمةوا ٍعادة التوازن شرطان هما تعديل معدل الفائدة إلى حدود الصفر ومراجعة معدل الضريبة إلى ما يقارب ٢% وهذا ما يتطابق مع إلغاء الربا ونسبة الزكاة في النظام الإسلامي(٢).

فنلاحظ من خلال ما سبق أن للربا أعظم الأثر لحدوث أضرار كبيرة تبدأ بالفرد عندما يصبح عاجزاً عن سداد ما عليه من قروض قد اقترضها، وبالتالي فإن المؤسسات المالية والأسواق تتأثر تبعاً لذلك حتى يدخل الاقتصاد في مرحلة الكساد إلى أن يصل مرحلة التضخم وحدوث أزمات.

المطلب الثاني: التوسع في الإقراض العقاري.

ذلك يعد ّ السبب التوس ّع في الإقراض من أبرز الأسباب المباشرة التي أدت إلى ظهور أزمة رهن عقاري، فقد توسعت المؤسسات المالية الأمريكية في منح القروض السكنية لا مثيل لها من جهة، وازدادت نسبة القروض إلى قيمة العقارات لتصل حوالي ١١ تريليون دولار، فكانت هذه المؤسسات تقدم وتعطي القروض لعدد كبير من المستهلكين بغض نظرعن أوضاعهم المالية أو جدارتهم في السداد، فمن المحتمل أن تكون قدرة ممن يأخذون القروض على سداد القروض متدنية، وبالتالي يتعثرون عند حلول موعد السداد، مما يؤثر على وضع المؤسسات المالية التي تمنح مثل هذه القروض، وفضلاً عن ذلك فإن تسويق العقارات لمحدودي الدخل في الولايات

---

(١) مصطفى حسين مصطفى، **الأزمة المالية العالمية**، مصدر سابق، ص٧.

(٢) انظر: قنطقجي، **ضوابط الاقتصد الإسلامي**، مصدر سابق، ص ٣٢-٣٣.

المتحدة بطريقة تبدو سهلة ولكن بعقود كانت صياغتها بمثابة فخ لمحدودي الدخل فقد كانت في مجملها التفاف على القوانين والحد الائتماني(١).

فقد كانت هذه العقود تتضمن بنوداً تجعل القسط يرتفع مع طول المدة، وعند عدم السداد لمرة واحدة تؤخذ فوائد القسط ثلاثة أضعاف عن الشهر الذي لم يتم سداده بالإضافة إلى بنود ترفع الفائدة عند تغيرها من البنك الفيدرالي الأمريكي فيما يسمى بالرهن العقاري ذي الفائدة القابلة للتغيير (٢).

وهكذا يتبين أن السبب الرئيس الذي يقف وراء أزمة الرهن العقاري هو التوسع الملحوظ في القروض لعقارية في السوق الأمريكي اعتماداً على الارتفاع الكبير في أسعار العقارات، حيث توسعت البنوك في الإقراض العقاري في الإقراض وأهملت قدرة المقترض على السداد.

كما شهدت السنوات السابقة للأزمة التساهل الملحوظ في شروط الائتمان واتجاهاً طويل المدى لارتفاع أسعار العقارات مما كان ذلك دافعاً لكثير من الناس للاقتراض لتمويل شراء مساكنهم الخاصة. وقد صاحب الارتفاع العام لأسعار العقارات أخذ كثير منهم بضمان قيمتها– التي لم تسدد في الأساس– وكان الاعتماد في هذه القروض بشكل أساسي على قيمة العقار التي تتزايد باستمرار في السوق كضمان للقرض(٣).

---

(١) انظر: مصطفى حسين مصطفى، **الأزمة المالية العالمية**، ص٦–٨، الداوي الشيخ، **الأزمة المالية العالمية انعكاساتها وحلولها**، بحث مقدم لمؤتمر الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والإسلامي جامعةالجنان، طرابلس -لبنان، ١٣–١٤ آذار ٢٠٠٩، علي بن طلال الجهني، **تشويه الأسواق المالية**، إدارة واقتصاد، http: //www.siironline.org/alabwab/edare-%20eqtesad(27)/1402.htm، عبدالحميد الغزالي، "**حقيقة الأزمة المالية العالمية**"، 2008، http: //w ww.saaid. net/ a r abic /2 14. htm.محمد إبراهيم السقّا، **جذور الأزمة المالبة العالمية**، مجلة المصارف الكويتية، فبراير، ٢٠٠٩م. البيلاوي، جذور الأزمة العالمية، ص... http: //economyofkuwait.blogspot.com/2009/02/1_207.html،

(٢) انظر: صالح العلي ص٣. **المالية العالمية**، بحث مقدم للمؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ١–٢/أبريل/٢٠٠٩م، ص٣٢–٣٣.

(٣) انظر: نصر أبو الفتوح فريد، **الرهون العقارية والأزمة** العالمية، ص٣٢–٣٣.

وهكذا فالمقترض هو من يتحمل تبعة الغرر والجهالة بالحصول على قروض من مؤسسات مالية نتيجة إغراء هذه المؤسسات الراغبين في الحصول على القروض وهذا ما يؤدي بآخر المطاف إلى حدوث أزمات كبيرة(١).

ويمكن القول تحت هذا السبب أنّ ما ساعد أيضاً في حدوث أزمة هو التَّوسُّع الكبير في البنوك الأمريكية على وجه الخصوص في منح الائتمان دون تطبيق القواعد والضوابط اللازمة لذلك(٢).

المطلب الثالث: بيع السندات المالية الضامنة للديون العقارية

حيث إن امتناع الكثيرين عن سداد الأقساط المترتبة عليهم والأقساط المتزايدة(٣) وبدء أسعار العقارات بالتدني للأسفل كان كل هذا نتيجة تزايد التزامات محدودي الدخل وارتفاع أعباء قروض العقارات التي التزموا بها بالإضافة إلى القروض التي تشكل قيمة العقارات ضمانا لها(٤) والذي أدى بالنهاية إلى قيام الشركات العقارية والبنوك ببيع ديون المواطنين في شكل سندات لمستثمرين عالميين بضمان العقارات(٥).

---

(١) انظر: عباد، **الأزمة المالية الاقتصادية العالمية**، مصدر سابق، ص٩.

(٢) على سبيل المثال فإنّ مجموع عمليّات القروض العقارية والعمليّات التي ترتَّبت عليها من توريق وإعادة توريق ونحوها بلغ أكثر من أربعة عشر تريليوناً من الدولارات، بينما القيمة الحقيقية لهذه العقارات قرابة ثلاثة تريليونات فقط، وهذا يدلُّ على أنّ هذه العمليَّات لا تمثل السعر الحقيقي ولا تقترب منه بحال؛ لأنّ السعر الحقيقيّ هو مجموع القيم الحالية للعائد المستقبلي المتوقع للأصل، فإذا كانت القيمة الإيجاريَّة المتوقَّعة من العقار (١٠٠٠٠٠) دولار في السّنة، فإنّ القيمة الحقيقية له في حدود مليون دولار، إذا اعتبرنا أنّ الدخل السنوي في حدود (١٠%) من قيمة العقار، لكن من غير المعقول ولا المتصوَّر أن تكون قيمته الحقيقية (١٠) أو (١٥) مليون دولار، وهذا ما حدث بالفعل حيث بدأ البيع والشراء المتصاعد يتسارع بدرجة كبيرة جداً بحثاً عن الأرباح الناتجة عن المضاربة على الأسعار وليس بناءً على العائد المنتظم لهذا الأصل، وهو (دخله السنوي أو الشهري).

(٣) انظر: مصطفى حسين مصطفى، **الأزمة المالية العالمية**، ص٧.

(٤) انظر: صهيب حسن، **الأزمة المالية العالمية (الأسباب والحلّ الإسلامي)**، ص٦.

(٥) انظر: سامي السويلم، **التقلّبات الاقتصادية في النظام الإسلامي**، ١٤٢٩/١١/١٥هـ-٢٠٠٨/١١/١٤م، مختصر الأخبار، العدد ٣١١٥،

http: //www.almokhtsar.com/cms.php?action=show&id=3361

زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والإسلامي**، مؤتمر كلية إدارة الأعمال وجامعة الجنان، طرابلس، لبنان، ١٣-١٤مارس٢٠٠٩، ص١٠-١١، منذر قحف، **الأزمة المالية أفكار لحلول طويلة الأجل، خطوط عريضة**، بحث مقدم، للدورة التاسعة عشرة للمجلس الأعلى للإفتاء والبحوث- اسطنبول رجب ١٤٣٠هـ/ يوليو ٢٠٠٩ م، ص٢. صالح العلي، ص٣.

وبعد تفاقم المشكلة فقد لجأ هؤلاء بدورهم لشركات التأمين التي أوجدت من الأزمة فرصة للربح بضمان العقارات فيما لو امتنع محدودي الدخل عن السداد، وقامت بتصنيف سندات الديون لفئتين (أ) قابلة للسداد، و(ب) لا يمكن سدادها، وبدأت شركات التأمين بأخذ أقساط التأمين على السندات من هؤلاء المستثمرين.

ومن ثم قامت بنوك الإقراض العقاري ببيع هذه الديون لشركات داخل الولايات المتحدة وخارجها حيث قامت الأخيرة بعمل خطابات لهذه الشركات بالاستناد لهذه القروض، ثم عمل الديون صناديق تباع وتشترى في البورصة، وتمت المضاربة على هذه الصناديق، والتي بدورها بدأت تقامر بالائتمان نفسه الذي يشكل ركناً أساسياً في الاقتصاد الامريكي، وحولت الرهان على الديون بكل أشكالها إلى مصدر أساسي للربح(١). فقيام المؤسسات المالية بشراء السندات المالية بضمان الديون العقارية وا إعادة إنتاج وبيع هذه السندات في السوق الموازية عدة مرات طالما يوجد من يشتريها، بمعنى يتم تداول القروض العقارية في الأسواق دون رقابة ودون ضوابط ساعد في نمو الأزمة(٢).

المطلب الرابع: التطور في الأسواق المالية وإحداث أدوات مالية جديدة

وأهم ما يقال بهذا الصدد بخصوص الأدوات المالية آلية التوريق أو التسنيد securitization، حيث يهدف التوريق إلى تحويل قروض الدول والمشروعات إلى أوراق مالية قابلة للتداول في البورصات العالمية وكأنها أداة مصرفية تؤمن السيولة وتوسع الائتمان(٣).

فعند زيادة رأس مال بنك لغرض أو لآخر أو حين يحتاج لسيولة نقدية فأمامه ثلاثة حلول(٤):

طرح أسهم لزيادة رأس مال الاكتتاب العام، غير أن عيب الطريقة هذه أنها تؤدي إلى مقاسمة المساهمون الجدد المساهمين القدامى بالأرباح وا إما الاقتراض من بنوك أخرى، وعيب هذه الطريقة هو تحمل فوائد مصرفية مرتفعة أو التعرض لآجال سداد قصيرة وا إما طرح سندات

---

(١) انظر: نصر أبو الفتوح فريد، **الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية**، ص٣٠-٣٢. صالح العلي، مصدر سابق، **أثر الأزمة المالية العالمية في الفقر والبطالة**، ص٣، علي بن طلال الجهني، **تشويه الأسواق المالية**، مصدر سابق.

(٢) انظر: المصدر السابق، ص ٣٢. زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية**، ص١٠-١١.

(٣) انظر: حمزة بن حسين الفعر الشريف، **الأزمة المالية العالمية قراءة في مأزق الأسباب النتائج وبحث عن مخرج**، بيت الخبرة العالمي لاستشارات المصرفية الإسلامية، جدة –المملكةُ العربيَّة السُعوديَّة، ص١١-١٢. مصطفى حسين مصطفى، **الأزمة المالية العالمية**، ص٧.

(٤) انظر: قنطقجي، **ضوابط الاقتصاد الإسلامي**، المصدر نفسه، ص٤٣.

مديونية للاكتتاب العام وهو ما يسمى قرضا جماعيا مقابل فائدة ثابتة ولآجال طويلة .وعيب هذه الطريقة أنها تمنح الدائنين حق الامتياز أو الرهن على بعض ممتلكات البنك المورق.

وفيما يخص القروض العقارية فإن تحويل القروض السكنية إلى سندات مدعومة بتلك القروض مما أدى إلى تشابك المؤسسات المالية وبالتالي فإن حدوث تعرض إحداها للانهيار أو الإفلاس فذلك سيؤثرعلى انهيار مؤسسات مالية أخر ى، وهذا أهم ما يميز القطاع المالي وهناك خاصية أخرى هي أنه في حال إفلاس أو انهيار مؤسسة مالية بسبب وضعها السيئ فإن الذعر يصيب المودعين في المؤسسات التي يكون الوضع المالي لمعظمها جيداً ، ومن ثم يلجئون إلى سحب ودائعهم(١).

المطلب الخامس: انهيار أسعار المنازل وإشهار الإفلاس.

ونتيجة للتراجع في النمو الاقتصادي في الولايات المتحدة فقد تراجعت أسعار العقارات من جهة وتوقف المقترضون عن سداد قروضهم مع زيادة البطالة، إلى أن وجدت البنوك نفسها لا تستطيع بيع العقارات لاسترداد بيع قيمة القروض، لأن قيمة هذه العقارات أصبحت أقل بكثير من قيمة القروض والنتيجة انفجار فقاعة القروض العقارية مما أدى إلى انهيار أسعار المنازل ولم يقف الأمر عند هذا الحد فحسب فقد تبع هذا الانهيار عدم القدرة على سداد الديون المتعثرة من قبل المشتري للعقار بالتقسيط ومن ثم إفلاس العديد من المصارف(٢).

وبالتالي فقد كان قانون إشهار الإفلاس الذي أصدرته الولايات المتحدة الأمريكية هو الطريقة الأسهل للقضاء على أية مطالب قانونية، وهو بمثابة ممحاة تمحو كافة العقود للمؤسسات أما بالنسبة للأشخاص فمن الصعب شطب ديون الشخص الذي أشهر إفلاسه الشخص، وعليه، إذا أصبحت قوانين إشهار الإفلاس أكثر صعوبة فإن المصارف ستجد نفسها فجأة تمتلك قصورا وبيوتا وأشياء أخرى كثيرة لا تريدهاحقاً، وستواجه مشاكل عديدة للتخلص منهاو الغريب أن القانون قد استبعد بشكل محدد الفيضانات كسبب لإشهار الإفلاس، وفي هذا تضييق شديد على الناس، فالأصح

---

(١) انظر: فريد، **الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية**، ص٣٢. زكريا بله باسي **الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الغربي والإسلامي**، مؤتمر كلية إدارة الأعمال، جامعة الجنان، طرابلس، لبنان، ١٣-١٤ مارس ٢٠٠٩م، ص١٠.

(٢) انظر: فريد، **الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية**، ص٣٢-٣٣.مصطفى حسنس مصطفى، **الأزمة المالية العالمية، أسبابها وآثارها الاقتصادية وكيفية مواجهتها**، ص٦-٩، زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية**، ص١٠.

أن يشدد القانون على التوسع في الدين لأنه السبب، أما الإفلاس فهو نتيجة، فلا فائدة من توريط الناس ثم حصرهم في الزاوية إلا استعبادهم[١].

المبحث الثاني: تطوّر أزمة الرهن العقاري.

تعود بعض جذور الأزمة المالية العالمية الحالية إلى بدايات العقد الحالي ٢٠٠٠-٢٠٠١م، إثر أزمة أسواق المال الأسيوية في عام ١٩٩٧م والتي عرفت تاريخيا بإسم (أزمة النمور الأسيوية) أزمة انهيار قطاع التكنولوجيا وشركات الإنترنت أو ما عرف تاريخيا بـ (أزمة الدوت كوم) في عامي ٢٠٠٠/٢٠٠١، حيث كان لهاتين الأزمتين آثار تمثل بدورها في التباطؤ الواضح في معدلات النمو حيث انخفض معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي من٣,٧% عام ٢٠٠٠ إلى ٠,٨% عام ٢٠٠١ [٢] ،وبالمقابل انخفضت معدلات التضخم مقاسة بمعدل النمو في الرقم القياسي لأسعار المستهلك من ٣,٤% عام ٢٠٠٠ إلى ٢,٨% عام ٢٠٠١، فصاحب ذلك إعلان كثير من الشركات الأمريكية عن تراجع كبير في الأرباح وأغلقت المصانع بشكل مؤقت ودعت بعض الشركات الأمريكية الكبيرة عامليها إلى تخفيض معدلات إنتاجهم خوفاً من عجزها من بيع الإنتاج في ظل تراجع معدلات الاستهلاك وكانت في مقدمة هذه الشركات شركة "زيروكس"، وأصبح بعدها واضحاً مع بداية عام ٢٠٠١ أن الاقتصاد الأمريكي يعاني من ضعف شديد في حركة الاستهلاك مقابل نمو سريع في الإنتاجية[٣].

كما أثرت الأزمتين بتوجه أموال المستثمرين نحو القطاع العقاري وساعد على ذلك خفض الفوائد على القروض السكنية عام ٢٠٠٠م في الولايات المتحدة[٤] وبشكل مبالغ فيه رفع سقف الاقتراض إلى أربعة أضعاف، وذلك بهدف تحسين أداء الاقتصاد وامتصاص النمو العمراني وتوسع شركات الاستثمار والتطوير العقاري في بناء المجمعات السكنية وتشجيع

---

(١) انظر: قنطقجي، **ضوابط الاقتصاد الإسلامي**، ص٥٦.

(٢) انظر: زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها**، مصدر سابق، ص٥.

(٣) انظر: الهادي هباني، **جذور الأزمة المالية العالمية**، صحيفة سودانايل السودانية، الخرطوم، السبت، ٢٨، مارس، ٢٠٠٩م.http://www.sudanile.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1901

مغاوري شلبي، **فيروس الركود الأمريكي يهدد العالم**، اسلام أون لاين، السبت. يناير. ٢٠, ٢٠٠١.
http://www.islamonline.net/servlet/Satellite?c=ArticleA_C&cid=1177156219698&pagename=Zone-Arabic-Namah%2FNMALayout

(٤) إبراهيم علوش، نحو فهم منهجي للأزمة المالية الدولية، **الصوت العربي الحر**، الجزير نت، ٢٠٠٨/١١/٦م
http://www.freearabvoice.org/arabi/maqalat/Na7ooFehemManhjyLEL2azmaELMalyyehALdowalyyeh.htm.
أسامة نبيل، **الأزمة المالية.. من يدفع الفاتورة أمريكا أم العرب**، مصدر سابق.

الأفراد لشراء وحدات سكنية في هذه المجمعات[١].

ونتيجة للتراجع الذي حصل في قطاع التكنولوجيا المعلومات الذي قاد النمو خلال السنوات القليلة الماضية، كانت مختلف التوقعات في الأيام الأولى من عام ٢٠٠١ في الولايات المتحدة الأمريكية تشير إلى وجود احتمالات كبيرة لحدوث ركود اقتصادي عام ٢٠٠١ بعد عشر سنوات من التوسع والانتعاش) وقد أدى انخفاض الفوائد علي القروض السكنيةبالإضافة لأزمتين المشار إليهما إلى حدوث حالة من عدم التوازن أدت إلى تزايد قروض الأفراد والشركات وزادت أعباء ديونهم وارتفعت معدلات الديون المعدومة منها مما دفع البنوك للتخوف من الإقراض والحد من وارتفعت ديون الأسر الأمريكية إلى ٩٨% من إجمالي الدخل السنوي عام ٢٠٠٠ مقابل ٨٠% في ١٩٩٩م، وكذلك ارتفع المخزون من السلع لدى الشركات نتيجة لتراجع معدلات الاستهلاك[٢].

وكما قلنا بأن أزمة كهذه يمكن للاقتصاديين التنبؤ بها وكذلك تنبؤات بنك الاحتياطي الفدرالي باحتمال حدوث ركود اقتصادي عام ٢٠٠١، قام بنك الاحتياطي الفيدرالي -كما مر سابقاً- بتخفيض مؤشر أسعار فائدة الإقراض بين البنوك عام ٢٠٠١، (fed rate) أكثر من عشر مرات خلال عام ٢٠٠١ لوحده، وذلك من ٦% في شهر كانون الثاني/ يناير ٢٠٠١ إلى ١,٧٥% في شهر كانون الأول/ ديسمبر من العام نفسه– وكان ذلك أدنى مستوى له منذ عام ١٩٦١[٣].

وكنتيجة متوقعة أن لانخفاض أسعار الفائدة بمستويات كبيرة يجعل هناك تحول واضح في الاستثمارات الشخصية لصالح قطاع الإسكان والعقار، شجع المواطنون الأمريكيون على التقدم لمختلف الشركات العقاريةلشراء المنازل والعقارات، فحصل ارتفاع كبير في الطلب على العقارات، أدى ذلك إلى ارتفاع أسعار المنازل بنسب تجاوزت ١٠٠% خلال الفترة ٢٠٠١–٢٠٠٣[٤].

وبما أن العقارات في أمريكا هي أكبر مصدر للإقراض والاقتراض فقد كان التوسع فيها بشكل كبير دون سائر القطاعات الأخرى، فكانت الأسواق العقارية تمنح الراغبين في السكنى من

---

(١) الهادي هباني، **جذور الأزمة المالية العالمية**، ص... مغاوري شلبي، **فيروس الركود الأمريكي يهدد العالم**، ص...

(٢) الهادي هباني، **جذور الأزمة المالية العالمية**، ص

(٣) انظر: زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والإسلامي**، ص

(٤) انظر: زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية**، ص٧.

دون أن يكون للمقترض الجدارة الائتمانية للسداد"[١]

وأما عن إجراء شراء العقار فتكون عن طريق[٢]:

١- الحصول على قرض بفائدة.

٢- ثم شراء العقار بأموال القرض.

ولكن شروط عقد القرض عادة ما تنص على أن [٣]:

١- أسعار الفائدة متغيرة ومرتبطة بسعر فائدة البنك المركزي (libor + x) حيث x هي السعر المعلن عنه بين البائع والمشتري والمرتبط بسعر الفائدة المعروض من قبل البنك المركزي.

٢- فإذا تأخر المدين عن سداد أي دفعة فإن أسعار الفائدة ستتضاعف.

٣- تذهب المدفوعات الشهرية خلال السنوات الثلاث الأولى لسداد الفوائد، مما يعني أن المدفوعات لا تذهب لملكية جزء من العقار إلا بعد مرور ثلاث سنوات.

وبحسب شروط العقد -التي تم ذكرها- فإنه في حال رفع البنك المركزي سعر الفائدة فإن البنك المقرض سيرفع القسط المترتب على المقترض وبالتالي زيادة الالتزام بزيادة الأقساط المسددة وهذا يتكرر كلما رفع البنك المركزي سعر الفائدة[٤].

وهكذا فالمقترض عندما يتأخر بسداد أقساطه-لانخفاض تدفقاته النقدية- يعني احتمال توقفه عن السداد مما يترتب على ذلك زيادة الفوائد بسبب التأخير فينتقل من الإعسار إلى العجز ثم الإفلاس.

ولم يتم تخطيط الرهن العقاري كمنتج واحد بشكل متفق مع المعايير المتعارف عليها في منح الائتمان مثل الحد الأدنى للدخل المقبول ائتمانيا، الحد الأقصى للالتزامات على الدخل الشهريالثابت، مصادر الدخل الأخرى وا ٕثباتها، تقييم العقار حسب قيمته السوقية من وكالات تقييم محايدة ومعترف بها، الحد الأقصى للائتمان ومساهمة العميل في التمويل، حيث أنه من المتعارف عليه في تمويل العقارات السكنية يجب أن يساهم العميل بنسبة معينة كدفعة مقدمة أو مساهمة في التمويل ويجب ألا يتم تمويل ١٠٠% من قيمة العقار محل التمويل، حيث تحدد بازل

---

(١) حازم البيلاوي، الأزمة المالية العالمية، ص٦. صلاح الدين سلطان، الأزمة **العالمية والمضاربة الشرعية بديلاً عن الودائع البنكية والتأمينات التجارية**، بحث مقدم في الدورة التاسعة عشرة المجلس الأوربي للإفتاء والبحوث، ٨/٦/١٤٣٠هـ، الموافق ١/٦/٢٠٠٩م، إسطنبول- تركيا، ص٩.

(٢) قنطقجي، **ضوابط الاقتصاد الإسلامي**، ص٢٨.

(٣) انظر: المصدر السابق، ص٢٩.

(٤) انظر: المصدر السابق، ص٣٠.

مساهمة العميل ب ٣٥% من قيمته على اعتبار أنها حددت الوزن الترجيحي لمخاطر القروض السكنية ب ٣٥% و أعطت البنوك المركزية الوطنية لكل بلد الحق فى الزيادة حسب ظروف كل بلد[١].

وكذلك فإن الارتفاع الكبير الذي حصل على أسعار المنازل والعقار وحالة الازدهار والانتعاش في العقار، شجعت الشركات العقارية والجهات المقرضة الأخرى على تخفيض معايير الإقراض mortgage criteria lax وتقديم مزيد من الإقراض لفئات السكان ذوي المخاطر المرتفعة والدخول المحدودة والسجل الائتماني غير المعروف أو الضعيف[٢].

وقد ترتب على النمو السنوي في أسعار المساكن تكون فقاعة لأسعار المساكن[٣] أخذت في الانتفاخ عاما بعد آخر مع النمو الحادث في أسعار المساكن. الغريب في الأمر انه مع نمو أسعار المساكن لم يكن احد يتوقع أن فقاعة المساكن سوف تنفجر، بل على العكس كانت توقعات الأفراد دائما هي أن أسعار المساكن لا بد في صعود مستمر، ربما إلى ما لا نهاية، وهي احد المسلمات الناجمة عن النمو المستمر في أسعار المساكن خلال تلك الفترة. حيث تشير البيانات الحكومية إلى أن الأسعار الحقيقية للمساكن بعد تعديلها بمعدل التضخم خلال المدة من ١٩٥٣– ١٩٩٥ لم تتغير.

وبحلول عام ٢٠٠٢ كانت أسعار المساكن قد ارتفعت بحوالي ٣٠% بعد التعديل بالتضخم. فقد حدثت زيادة هائلةفي أسعار المساكن بدءاً من بداية العقد الأول لهذا القرن حتى عام ٢٠٠٧، حيث ارتفع الرقم القياسي لأسعار المساكن بمعدلات غير مسبوقة بعد عام ٢٠٠٠م، وكذلك شهدت الفترة ما قبل الأزمة نموا كبيرا في الطلب على المساكن في الولايات المتحدة، حيث نمت مبيعات المساكن الجديد في الولايات المتحدة بشكل متواصل بلغ أقصى مستوياته عام ٢٠٠٥. وعلى الرغم من ميل مبيعات المساكن الجديدة نحو الانخفاض في عام ٢٠٠٦ ، إلا أن متوسط المبيعات خلال الفترة

---

(١) انظر: الهادي هباني، **جذور الأزمة المالية العالمية**، مصدر سابق. (راجع: د. نبيل حشاد– الوثيقة الرئيسية لاتفاقية بازل ٢ –باللغة العربية– المادة (٤٥) المطالبات المضمونة بعقارات سكنية– ص٢٥).

(٢) انظر: زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والإسلامي**، ص٧.

(٣) إبراهيم علوش، **نحو فهم منهجي للأزمة المالية الدولية**.(ورقة على الشبكة العنكبوتية دون صفحات).

من بداية الألفية الثالثة حتى ٢٠٠٦ كان أعلى بكثير من متوسط المبيعات قبل عام١٩٩٥[١].

ومن الطبيعي أن ينعكس هذه الطلب المتزايد على المساكن في على نمو صناعة البناء والتي أخذت في الانتعاش مع بداية هذا القرن، وهو ما يعكس جانب العرض للمساكن الجديدة في الولايات المتحدة. ويعني ذلك أن النمو الحادث في طلب المساكن كان مصحوبا أيضا بنمو في جانب العرض، ومن ثم انتعاش لقطاع البناء. ومما لا شك فيه أن هذا النمو لم يكن ممكنا إلا إذا توافرت فرص التمويل الكاف والمنخفض التكاليف.

ونظراً لارتفاع نسبة العمولة للعاملين في القطاع العقاري والشركات العقارية، فقد عمد الكثير من العاملين في أقسام المبيعات إلى إخفاء حقيقة ارتفاع تكلفة القروض العقارية ذات أسعار الفائدة غير الثابتة، وقفزت حصة القروض العقارية ذات أسعار الفائدة المعروفة عام ٢٠٠٦ لتصل نسبتها من إجمالي القروض عالية المخاطر إلى ٢٥,٥% مقابل ٠,٨% عام ٢٠٠٣م وهذه قروض تتطلب عادة دفع دفعة كبيرة في نهاية القرض[٢].

وقد كان للتوسع في التمويل العقاري أن أدخل القطاع المالي برمته في مخاطر التركزات الائتمانية على قطاع واحد وبمبالغ ضخمة وصلت إلى ما يتجاوز الـ ٢٤ تريليون دولار (و هو ما يعادل ضعف الناتج المحلى الإجمالي الأمريكي تقريبا) وكذلك بتركيز ٤٥% من هذا الائتمان على شركتين ماليتين فقط هما فانى ماى وفريدى ماك أى ما يعادل ١١ تريليون دولار تقريبا للشركتين معا مما أدى مباشرة لانهيارهما وانهيار القطاع المالي برمته. وهذا يعتبر أكبر دليل على انعدام أنظمة الإشراف والرقابة على الائتمان في أمريكا وعلى تورط هذه الأنظمة وبعض العاملين بها في الأزمة. هذا فضلا عن أن وجود أمريكا خارج نطاق اتفاقية بازل ساعد على ذلك فالاتفاقية تفرض على البنوك المركزية للدول الأعضاء فيها نسب إشرافية تعالج مخاطر التركز الائتماني بتحديد سقوف معينة لتمويل كل قطاع على حدة وعلى سبيل المثال فإن الحد الأقصى للتمويل العقاري يجب ألا يتجاوز ١٥% من قاعدة رأسمال البنك[٣].

وقد كانت شركتا (فانى ماى وفريدي ماك) في تزايد نمو مستمر بالتزامن مع إلغاء القيود على المنظومة المالية حيث ارتفع حجم القروض العقارية التي تمتلكها الشركتان من ٧٤٠

---

(١) محمد السقّا، جذور الأزمة المالية العالمية، مصدر سابق، مصطفى حسن مصطفى، الأزمة المالية العالمية، أسبابها وآثارها الاقتصادية وكيفية مواجهتها، ص٨. إبراهيم علوش، **نحو فهم منهجي للأزمة المالية الدولية**.

(٢) انظر: زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية**، ص٩.

(٣) انظر: الهادي إبراهيم، **جذور الأزمة المالية العالمية**، ص .

مليار عام ١٩٩٠ إلى ١٢٥٠ مليار دولار عام ١٩٩٥ وإلي ٢٠٠٠ مليار عام ١٩٩٩ وإلي ٤٠٠٠ مليار في العام ٢٠٠٥ وإلى ٥٤٠٠ مليار دولار عند تأميمهما في مارس ٢٠٠٨ ومن جهة أخرى كانت الشركتان تدعمان بمفردهما ٩٧% من السندات المرتبطة بقروض الرهن العقاري وهو ما يعكس مدى ضخامة حجم مخاطر التركز الائتماني على العقار[١].

وكما قلنا –في أسباب الأزمة– فإن نقص أو انعدام الرقابة أو الإشراف الكافي على المؤسسات المالية الوسيطة، تخضع البنوك التجارية في معظم الدول لرقابة دقيقة من البنوك المركزية وهذه الرقابة تضعف أو حتى تنعدم بالنسبة لمؤسسات مالية أخري مثل بنوك الاستثمار وسماسرة الرهون العقارية أو الرقابة على المنتجات المالية الجديدة مثل المشتقات المالية أو الرقابة على الهيئات المالية التي تصدر شهادات الجدارة الائتمانية، فغياب سلطات الدولة الرقابية المتمثلة في بنك الاحتياطي الفدرالي ووزارة الخزانة والسلطات الرقابية لأسواق الأوراق المالية الأمريكية وعدم تدخلها في الوقت المناسب لعلاج أزمة الرهن العقاري فور تفجرها إثر إعلان حوالي ٧٠ شركة تمويل عقاري إفلاسها في فبراير ٢٠٠٧م نتيجة لعجز العملاء علي سداد أقساطهم المستحقة كونها جزء من الأزمة نفسها. فقد كانت الانخفاضات المتوالية في أسعار الفائدة على الدولار عشية أحداث ١١ سبتمبر وشجع على تزايد قروض الرهن العقاري بسعر فائدة متغير ليأتي مرة أخري خلال الفترة ٢٠٠٤/٢٠٠٦ بستة زيادات متوالية في سعر الفائدة مما أدى مباشرة إلى رفع عبء الديون على عملاء الرهن العقاري من الشعب الأمريكي للدرجة التي أدت إلى تعثرهم وإلى تزايد حجم قروض الرهن العقاري لتصل محفظتي شركتي فاني ماي وفريدي ماك إلى حوالي ٤٠٠٠ مليار دولار في عام ٢٠٠٥م لتضخيم نتائج أعمالها والإفصاح عن أرباح وهمية غير قابلة للتحصيل حتى ولو أدى ذلك إلى إفلاسهما كما حدث بالفعل[٢].

ويمكننا القول بأن تلك المؤسسات المالية قد اتبعت طريقة احتيال خفية وبشكل لم ينتبه إليه معظم المقترضين، حيث ربطت أسعار فائدة قرض الرهن العقاري بفائدة البنك الفيدرالي الأمريكي، وأضافت عليه سعر فائدتها هي، وقد كانت عملية الاحتيال ظاهرة في أن معدلات فوائد البنك الفيدرالي في الوقت الذي كان يقترض خلاله المقترضين منخفضة، فلم ينعكس على ارتفاع فوائد

---

(١) انظر: الهادي، جذور الأزمة المالية العالمية، إبراهيم وردة، **غرق مؤسستي فاني ماي وفريدي ماك** (دعامتا نظام الرهن العقاري الأميركي) http: //www.nadyelfikr.net/showthread.php?tid=2691

(٢) انظر: خديجة جمعة الزويني، وحسن عبد الكريم سلوم، الأزمة المالية العالمية وخصخصة الشركات، ص٢٤، الجزيرة، "ما ألازمة المالية؟" ، الاقتصاد والأعمال"، ١٠-٤-٢٠٠٨م، http://www.aljazeera.net/NR/exeres/DFE77E7E-EC1A-4D4C-A1A1-6CE0A5B01601.htm

هذه القروض ولكن تكمن الحيلة عندما رفع البنك الفيدرالي الأمريكي أسعار فائدته وهو ما حدث فعلاً [(١)].

ونتيجة للتضخم الحاصل في العامين ٢٠٠٥-٢٠٠٦م، في الولايات المتحدة الأمريكية والواصل الى حوالي ٣، ٤٠%، و٣,٢% على التوالي.

ارتفعت أسعار الفائدة فتضاعفت مشكلة القروض العقارية و أصبحت غير ممكنة الاحتمال لمعظم المقترضين من ذو الدخول المحدودة ونتيجة لذلك ارتفعت حالات العجز والتخلف عن سداد القروض العقارية فارتفعت حالات الحجز على الرهونات العقارية من قبل الجهات المقرضة[(٢)].

وفي الوقت الذي ازدادت حالات العجز وصلت حالة الإنتاج في أسعار المنازل إلى نهايتها وبدأت أسعار المنازل بالانخفاض السريع، فبدأت مؤشرات انخفاض أسعار العقارات التي كانت أسعارها مرتفعة، وبقيمة بأكثر من قيمتها الحقيقية، فإن المصارف الأمريكية قامت بعملية احتيال لتخفف من ثقل الأزمة عليها وتدويلها وتحويلها إلى دول أخرى، فقامت بتحويلها إلى الدول الأخرى من خلال قيام هذه المصارف بطرح سندات للرهن العقاري، وبيعها، مقابل إعطاء مشتري هذه السندات فوائد عالية. فقامت حينئذٍ الشركات والبنوك والأفراد وصناديق الاستثمار في مختلف أنحاء العالم بشرائها بإعتبار أنها مضمونة بعقارات، ومؤمَّن عليها لدى شركات تأمين كبيرة، تحمل تصنيفاً ائتمانياً متقدماً بعضها AAA وAA. [(٣)]

ثم قام مشترو هذه السندات باستثمارها ؛ إما ببيعها مرة أخرى والحصول على فوائد أكبر [(٤)] أو برهن سنداتهم ليحصلوا على قرض جديد من بنوك أخرى، وهكذا, إلى أن وصلت عدد مرات إعادة بيع هذهلديون إلى ثلاثين ضعفاً. وهذا الأمر أدَى إلى زيادة تشعب الأزمة، وصعوبة معالجتها فيما بعد، ثم قام مستثمرو هذه السندات بالتأمين عليها لدى شركات التأمين خوفا من مخاطر عدم تحصيل قيمتها، مما زاد من عدد المتورطين في هذه العملية، فأصبح للعقار الواحد جهات عدة تطالب به؛ صاحب العقار الذي يعتقد أنه ما زال يملكه، والمصرف الذي ارتهنه مقابل

---

(١) انظر: صالح العلي، مصدر سابق، **أثر الأزمة المالية العالمية في الفقر والبطالة**، ص٢.

(٢) انظر: زكريا بله باسي، **الأزمة المالية العالمية**..

(٣) انظر: قنطقجي، **ضوابط الاقتصاد الإسلامي**، ص٣٠، العلي، **أثر الأزمة المالية العالمية في الفقر والبطالة**، ص٣-٤. صلاح الدين) سلطان، **الأزمة العالمية والمضاربة الشرعية بديلاً عن الودائع البنكية والتأمينات التجارية** ص١٠.

(٤) انظر: صالح العلي، ص٣، خديجة جمعة الزويني، وحسن عبد الكريم سلوم، **الأزمة المالية العالمية وخصخصة الشركات** ص٣١.

القرض الذي قدمه، ومشترو السندات الذين يعتقدون أنهم يملكون سندات مدعومة برهن عقاري، وشركات التأمين التي تعتقد أن لها حقاً في هذا العقار [(١)].

أدى ما سبق إلى نقص في سيولة المصارف بسبب عدم قدرة المقترضين على سداد قروضهم ثم إفلاس المصارف وصناديق الاستثمار، ثم إفلاس شركات التأمين التي قامت بدفع مبالغ التأمين إلى المستأمنين (المصارف، صناديق الاستثمار، الشركات، الأفراد) [(٢)].

بعد ذلك بدأت مظاهر الأزمة بالتكشف رويدا رويدا، وكانت أولى هذه المظاهر في شباط من عام ٢٠٠٧ عندما أعلن عن عدد من حالات الإفلاس في مؤسسات مالية متخصصة نتيجة زيادة عدم السداد لقروض الرهن العقاري[(٣)].

وهو ما سنتحدث عنه بالتفصيل في المبحث القادم ان شاء الله.

و المظهر الثاني كان في آب من عام ٢٠٠٧ عندما تدهورت الأسواق المالية العالمية أمام مخاطر اتساع الأزمة, وبدأت المصارف المركزية بالتدخل لدعم سوق السيولة.

بعد ذلك انخفضت أسعار أسهم مصارف كبرى نتيجة أنباء عن شطبها لمبالغ ضخمة من ديون الرهن العقاري.

– في كانون الثاني من عام ٢٠٠٨ بدأ البنك الفيدرالي الأمريكي سلسلة تخفيضات لمعدلات الفائدة حتى وصلت إلى مستويات قريبة من الصفر في نهاية عام ٢٠٠٨.

– في أيلول من عام ٢٠٠٨ وضعت الخزانة الأمريكية المجموعتين العملاقتين في مجال تسليفات الرهن العقاري (فريدي ماك) و(فاني ماي) تحت الوصاية، وكفلت ديونهما حتى حدود ٢٠٠ مليار دولار.

– في ١٥ أيلول عام ٢٠٠٨ أفلس بنك ليمان براذرز وهو رابع أكبر بنك في الولايات المتحدة الأمريكية.

– في ١٦ أيلول أممت الحكومة الأمريكية أكبر مجموعة تأمين في العالم (AIG) المهددة بالإفلاس.

واستمرت الأسواق المالية في أنحاء العالم بالتراجعات الحادة, وأعلنت المزيد من المصارف والمؤسسات المالية عن إفلاسها, وبدت حدود الأزمة غير معلومة بعد أن بدأت بضرب قطاع

---

(١) انظر قنطقجي، **ضوابط الاقتصاد الإسلامي**، ص٣٠، مصدر سابق.

(٢) انظر: زكريا به باسي، مصدر سابق، ص١٠.

(٣) انظر: خديجة جمعة الزويني، وحسن عبد الكريم سلوم، **الأزمة المالية العالمية وخصخصة الشركات** ص٢٤.

الصناعة، وخاصة صناعة السيارات نتيجة أزمة نقص السيولة فتهددت أكبر شركة في العالم لتصنيع السيارات General Motors بالإفلاس.

بعد ذلك تحولت الأزمة إلى أزمة اقتصادية عالمية، ودخل الاقتصاد العالمي في كساد يوصف بأنه الأسوأ من نوعه منذ أزمة الكساد الكبير عام ١٩٢٩.

المبحث الثالث: بعض الآثار الاقتصادية المترتبة على أزمة الرهن العقاري.

إن تشديد البنوك معايير الإقراض يرفع تكلفته، والتراخي فيه يؤدي إلى زيادة المقترضين وبالتالي فإنه يولد احتمال حدوث أزمات مالية، والأزمات ترفع تكاليف الائتمان بسبب زيادة حالات التوقف عن السداد في مجالات متعددة منها الرهون العقارية وغيرها.

١-عدُّ شح السيولة من أهم نتائج الأزمة المالية، وهذا ما ظهر واضحاً في البنوك، وفي شركات التأمين التي لم تستطع أن تدفع ما عليها من مستحقات، وفي شركات الاستثمار، وشركات التمويل العقاري، وقد أدى ذلك إلى تسارع الانهيار في البورصات، واتجه كثير من المستثمرين في البورصات بسبب نقص السيولة إلى بيع جزء مما في محافظهم من أسهم وسندات، فحدثت موجة بيع كبيرة أدت إلى كثرة العروض فانهارت بسبب ذلك الأسعار، وبالتالي فإن حدوث نقص السيولة لدى الأفراد والمؤسسات يؤدي إلى نقص الطلب على السلع والخدمات، وتخفيض الإنتاج ونقص الطلب على المواد الخام وكذلك الاستغناء عن عدد كبير من العمالة وكل هذا أدى إلى تأثر التجارة الدولية، ونقص الاستثمارات الخارجية(١).

٢- تأثر ميزانيات الدول، بتقليص الإنفاق على المشاريع، وزيادة الفقر وانتشار البطالة، وكما جاء في تقرير منظمة العمل الدولية في نهاية يناير ٢٠٠٩م أنه من المتوقع أن يفقد العالم خلال هذا العام الحالي (٥١٠٠٠٠٠٠) وظيفة(٢).

٣- ضعف التمويل العالمي للعالم الثالث، حيث أنه لن يزيد في أحسن أحواله في عام ٢٠٠٩م عن (١٥٠) مليار دولار في حين أنه قد تجاوز (٩٠٠) مليار دولار فيما مضى و انخفاض أسعار البترول والمواد الخام مما سيؤدي إلى تأثر القطاعات التنموية في الدول التي تعتمد أساساً في صادراتها على البترول.

---

(١) انظر: همام الشماع، دلالات تزامن الهبوط في الأسواق الخليجية، الاقتصاد والأعمال، موقع الجزيرة، ١٨-٩-٢٠٠٨م،
http://www.aljazeera.net/NR/exeres/EC601A9D-064B-43C2-830E-39A830BD1B5D. htm

(٢) انظر: صالح العلي، **أثر الأزمة المالية العالمية في الفقر والبطالة**، ص١١-١٢.

٤-تأثرت الاستثمارات الخارجية، وعلى الأخص الصناديق السيادية وبعض هذه مملوكة للحكومات العربية، ولبعض المؤسسات، وقد خسرت بضياع جزء كبير منها بسبب إفلاس البنوك والشركات التي أودعت فيها، أو انخفاض قيمة أصولها(١).

٥- انهيار أسواق الأسهم بالولايات المتحدة التي تفشت تداعياتها وبالتالي شددت البنوك الأميركية معايير الإقراض مما يرفع تكلفته على الشركات والمستهلكين الذين يمثلون الأمل في حماية الاقتصاد من الكساد، فإنفاق المستهلكين يمثل أكثر من ثلثي النشاط الاقتصادي في الولايات المتحدة .وتتزايد المخاوف من كارثة اقتصادية بسبب تخوف البنوك من الإقراض وقلق المستهلكين، فحتى الخفض الحاد في أسعار الفائدة ليس كافيا لمنع الكساد وقال راي سويفر رئيس شركة سويفر للاستشارات المصرفية إنها حلقة مفرغة، فمع تشديد البنوك على معايير الإقراض يصعب الحصول على ائتمان وهو أمر سيئ للاقتصاد ويدفع البنوك لتشديد المعايير بدرجة أكبر (٢).

٦- اندماج البنوك، حيث نتج عن أزمة الرهن العقاري والأزمة المالية العالمية اندماج عدة بنوك ببعضها والأمثلة على ذلك كثيرة:

أ- اندماج أو (شراء) Bank of America

حيث اشترى بنك (أوف أميركا) بنك (كنتري وايد) أكبر ممول للرهن العقاري في الولايات المتحدة بقيمة أربعة مليارات دولار، في خطوة من شأنها تفادي حدوث واحدة من أكبر حالة الانهيار في البلاد جراء أزمة الإسكان .حصل بموجبها حملة أسهم (كنتري وايد) على ١٨٢٢,٠ من سهم بنك (أوف أميركا) مقابل كل سهم من أسهمهم بتراجع نسبته ٦,٧ % من سهم (كنتري وايد). وسبق لبنك (أوف أميركا) إنفاق أكثر من مئة مليار دولار في السنوات الأربع الماضية على شركات (فليت بوسطن) المالية، و(إم بي إن أي) لإصدار بطاقات الائتمان،و(لاسال) بنك، وصندوق (يو إس ترست) لإدارة الثروات علماً أن بنك (أوف أميركا) يمتلك مصرف **nbna** وعدداً صغيراً من المصارف، إضافة إلى اثنين وتسعين بالمئة من مجمل صناعة بطاقات الائتمان، حتى قيل بأنه يجهز عشر بطاقات للشخص الواحد(٣).

ب- اندماج JP Morgan

---

(١) انظر: الشريف، الأزمة المالية العالمية قراءة في مأزق الأسباب النتائج، ص١١-١٢.

(٢) انظر: أزمة الرهن العقاري تتسبب في انهيار الأسهم العالمية، الأخبار – الجزيرة، ٢٢-١-٢٠٠٨م، http://www.aljazeera.net/news/archive/archive?ArchiveId=1081477

(٣) انظر: قنقطجي، ضوابط الاقتصاد الإسلامي، ص٦٣-٦٦. الجزيرة، الاقتصاد والأعمال، ١٢/١/٢٠٠٨م، http://www.aljazeera.net/NR/exeres/483FDD1F-66C6-4D74-9F5A-BA0AE85B41EA.htm

اشترى مصرف (جي بي مورغن تشايس) الأنشطة المصرفية لمنافسه (واشنطن ميوتشوال) ب ٩,١ مليار دولار وهو أحد أكبر مصارف التوفير والقروض في الولايات المتحدة. كما اشترى بنك الأعمال" بير ستيرنز "الذي عانى من نقص السيولة في ١٦ مارس/ آذار بمساعدة السلطات الفدرالية الأميركية(١).

ج- بنك" سانتاندر "الإسباني.

اشترى بنك (سانتاندر) الإسباني البنك البريطاني (أليانس آند لايسستر) في١٤ يوليو/ تموز بقيمة ٣٣,١ مليار جنيه إسترليني(٢).

د- اندماج البنك البريطاني Lloyds TSB

اشترى المصرف البريطاني (لويدز تي أس بي)مصر ف (هاليفاكس بنك أوف سكوتلند- إتش بي أو أس)- مقابل ٢,١٢ مليار جنيه إسترليني ٨,٢١ مليار دولار. وتعد مجموعة (أتش بي أو أس) أكبر كيان للإقراض العقاري في بريطانيا بنسبة ٠ % من السوق بينما يحتل (لويدز تي أس بي) المركز الرابع في هذا المجال بنسبة ٨%.

هـ- اشترى بنك **(لويد تي إس بي)** منافسه البريطاني (إتش بي أو إس) رابع بنك في بريطانيا من حيث الرسملة في ١٥ أيلول(٣).

٧- خسائر المصارف والمؤسسات المالية.

أ- مجموعة Citigroup(٤).

وهي أكبر مؤسسة مصرفية أميركية من حيث قيمة الأصول ومن حيث خسارتها فقد بلغت خسائر (سيتي غروب) بالمليارات في الربع الأول من السنة المالية بلغت ٥,١١ مليار دولار ما يعادل ٠٢,١ دولار للسهم، وتراجعت إيراداتها ٨ % لتبلغ ١٣,٢٢ مليار دولار.

---

(١) انظر: محمد الفاتح عبد الوهاب العتيبي، **أثر الأزمة العالمية على الاقتصاد السوداني**، الحوار المتمدن، ٢٤٨٧ – ٢٠٠٨/١٢/٦، http: z//www.ahewar.org/debat/show.art.asp?aid=155520

(٢) انظر: الجزيرة، الاقتصاد والأعمال، **المصارف والمؤسسات المالية وشركات التأمين المتضررة**، ٢-١٠-٢٠٠٨م،http://www.aljazeera.net/NR/exeres/3F108773-ED93-4A1A-B70C-FB841A19215E.htm

(٣) انظر: خديجة جمعة الزويني، وحسن عبد الكريم سلوم، **الأزمة المالية العالمية وخصخصة الشركات**، ص٢٦. الماضي.

(٤) انظر: الجزيرة، الاقتصاد والأعمال، تحت عنوان (٢,٥ مليار دولار خسائر سيتي غروب في الربع الثاني) ٢٠٠٨/٧/١٨م، http://www.aljazeera.net/NR/exeres/4F5DFBD9-BAF5-4A4A-9D34-7EB26AAE2D81.htm

ونتجت معظم الخسائر عن شطب أصول وتكاليف ائتمانية متعلقة بأزمة الرهون العقارية العالية المخاطر بقيمة ستة مليارات دولار، وشطب قروض بقيمة ١,٣ مليار دولار، وزيادة في تكاليف الائتمان متعلقة بإقراض المستهلكين.

وقد منيت هذه المجموعة أيضاً بخسائر وصلت إلى ٢,٥ مليار دولار في الربع الثاني وقامت بالاستغناء عن المزيد من الموظفين بسبب تداعيات أزمة قروض الرهن العقاري، وقالت إنها خسرت ٢,٥ مليار دولار أو ما يعادل ٥٤ سنتا لكل سهم في الفترة من أول نيسان حتى نهاية حزيران، وكذلك فإنها خفضت ستة آلاف وظيفة في الربع الثاني، ما رفع عدد الوظائف التي استغنت عنها عام ٢٠٠٨ إلى ١١ ألفا، ضمن خطة لخفض تكاليفها بمقدار ٥ مليار دولار في عامين أو ثلاثة، وخسرت الشركة ١٧,٤ مليار دولار في آخر ثلاثة فصول، ومنيت بخسائر قدرتها بـ ٥٨ مليار دولار نتيجة أزمة قروض الرهن العقاري وزيادة تكلفة القروض منذ منتصف العام الماضي.

ب – Merril Lynch

خسرت شركة (ميريل لينش) الاستثمارية الأميركية ١٤,١ مليار دولار في الربع الأخير من العام الماضي جراء رهانات في قطاع الرهون العقارية عالية المخاطر، إضافة لمصروفات أخرى دفعتها لبيع جزء منها لمستثمرين أجانب للحصول على رأسمال. بينما بلغ خسائر (ميريل لينش) المرتبطة بالرهون العقارية في العام الماضي ٢٣ **مليار دولار**. بمعدل خسارة للسهم الواحد ١٢,٠١ دولارا في الربع الأخير من العام الماضي، وهي أكبر خسارة في تاريخ الشركة . وذلك في مقابل أرباح بقيمة ٢,٣ مليار دولار بمعدل ٢,٤١ دولار للسهم في الربع الأخير من عام ٢٠٠٦.(١)

٨– إفلاس بعض البنوك ومنها:

أ– إفلاس Lehman Brothers حيث أعلن مصرف ليمان براذرز رابع أكبر بنك بالولايات المتحدة إفلاسه. وانخفضت قيمة أسهمه بنسبة ٩٤ % منذ بداية العام الحالي إبان أزمة الائتمان التي أصابت القطاع المالي الأميركي. ووصلت خسائره إلى مليارات الدولارات بسبب استثماراته في سوق الرهن العقاري وكان لانهيار هذا البنك وقع كبير في القطاع المالي العالمي لأن عمره يتجاوزقرناً

---

(١) انظر: الجزيرة، الاقتصاد والأعمال، تحت عنوان (ميريل لينش تخسر ٢٣ مليار دولار بأزمة الائتمان الأميركية)، ١٨-١-٢٠٠٨م،
http://aljazeera.net/NR/exeres/004D60C7-F131-4886-8C14-BDA039947CFE.htm?wbc purpose=%3Cscript %3Ealert

ونصف القرن ولطالما ضرب به المثل من الإفلات سالما من أزمات مالية تاريخية ضخمة مثل الكساد الكبير الذي ضرب العالم القرن الماضي[(١)].

٩- تأميم بعض الشركات ومنها:

أ- تأميم شركتي (فاني ماي (و) فريدي ماك) استحوذت الحكومة الأميركية على شركتي (فاني ماي) مختصة بتمويل الإسكان و(فريدي ماك)المختصة بتوفير السيولة للجهات الممولة للمساكن، ووضعتهما تحت" الحجز الفدرالي "لمساعدة النظام المالي الأميركي على تحمل الخسائر المالية الهائلة التي لحقت بقطا ع القروض العقارية[(٢)].

ب- البنك البريطاني (نورذرن روك) أحد أكبر المصارف البريطانية المتخصصة في التمويل العقاري ويعد أول مصرف للتسليف العقاري في بريطانيا تؤممه الحكومة البريطانية في ١٧ فبراير/ شباط، بعد أن انخفضت أسهمه بأكثر من ٣٠ % عقب إعلان بنك إنجلترا المركزي منحهقرضـاً عاجلاً، وتكبد مصرف «نورذرن روك» البريطاني، الذي جرى تأميمه في أوج أزمة الائتمان عام ٢٠٠٨، خسائر بلغت قبل حساب الضرائب ٢٧٥,٥ مليون جنيه إسترليني (٣٨٤ مليون دولار) لعام ٢٠٠٩[(٣)].

ج- **شركة التأمين AIG** .

تواجه شركة التأمين الأميركية أميركان إنترناشونال غروب (أيه آي جي) وهي من أكبر شركات التأمين في العالم، مخاطر جسيمة حيث فقدت حوالي ٩٠ % من قيمتها منذ مطلع العام الجاري .وقد أممت الحكومة الأمريكية المجموعة الأميركية العملاقة في مجال التامين (إي آي جي) في ١٦ سبتمبر/ أيلول لتفادي إفلاسها[(٤)].

د- شركة غلينتير

---

(١) انظر: قنقطجي، ضوابط الاقتصاد الإسلامي، ص٦٦-٦٧، **صحيفة ٢٦ سبتمبر**، Lehman Brothers files for bankruptcy as credit crisis bites، ٢٠٠٨/٩/١٥م،
http: //www.26sep.net/news_details.php?sid=46025

(٢) انظر: لوموند ديبلوماتيك غرق مؤسستي فاني ماي وفريدي ماك دعامتا نظام الرهن العقاري الأميركي، نادي الفكر العربي، http: //www.nadyelfikr.net/showthread.php?tid=2691

(٣) انظر: الشرق الأوسط، خميس ٢٥ ربيع الأول ١٤٣١هـ/١١ مارس ٢٠١٠/ العدد ١١٤٢٦،
http: //www.aawsat.com/details.asp?section=6&issueno=11426&article=560536
بديعة العتيبي، أزمة الرهن العقاري، الموقع العالمي للاقتصاد الإسلامي، ٧-٩-٢٠٠٨م،
http: //isegs.com/forum/showthread.php?t=1527
فيروس الأزمة مالية أم أخلاقية، ٢٠٠٩/١/٣م، موقع أكواس.نت، اقتصاد وأسواق، مارس ٢٠١٠م، العدد ٨١،
http: //www.mcrsc.org/gdetails.asp?g_id=438

(٤) انظر: اقتصاد وأعمال مجموعة أيه أي جي للتأمين تسجل خسائر قياسية، BBCarabic.com، ٢٠٠٩/٣/٢م،
http: //news.bbc.co.uk/hi/arabic/business/newsid_7919000/7919825.stm

حيث أعلنت هيئة الرقابة المالية في إيسلندا قرار التأميم بعد يوم من إعلان المجموعة البنكية أن عليها التزامات بقيمة ٣٣ مليون يورو (٤١ مليون دولار) وأن ما بحوزتها للتصرف هو نحو ١٥,٣ مليون يورو فقط (١٩ مليون دولار)(١). وأما بتفصيل أكثر عن نتائج أزمة كهذه فقد بدأ تباطؤ النمو العالمي أولاً حيث أعلن (دومينيك ستراوسكان) رئيس صندوق النقد الدولي أن معظم مخاطر تراجع الاقتصاد العالمي قد تحققت، وتوقع تباطؤ النمو العالمي إلى ٧,٣ % العام القادم وهو أدنى النسب في العقدين الأخيرين. وقال إن بطء النمو العالمي يأتي من التباطؤ في الاقتصاد الأميركي، الذي أثر بشكل سريع على نظيره الأوروبي(٢). ويذكر انتهاء نموذج البنوك الاستثمارية في أميركا بموافقة مجلس الاحتياطي الاتحادي (البنك المركزي الأميركي) على تحول بنك (مورغان ستانلي) و(غولدمان ساكس) إلى شركتين مصرفيتين قابضتين يكون نموذج البنوك الاستثمارية في أميركا قد انتهى. ويعد تحول البنوك الاستثمارية بهذه الطريقة نوعا من الإقرار بأن أنماط التمويل والاستثمار التي كانت متبعة فيها باتت خطيرة وبحاجة لحماية في شكل ودائع مصرفية.

Credit Suisse:

تراجعت أسهم مصرف كريدي سويس السويسرية لتواصل انهيارها منذ مطلع العام بنسبة ٧٨,٢٨% ، بسبب شطب مبالغ ضخمة من أصوله لتغطية ديون تراكمت إثر أزمة الرهن العقاري في الولايات المتحدة وسوء حال سوق الأوراق المالية(٣).

---

(١) انظر: الجزيرة، الاقتصاد والأعمال، ٩-٣-٢٠٠٩م، تحت عنوان" تأميم رابع بنك في إيسلندا يؤكد عمق أزمتها الاقتصادية"http://www.aljazeera.net/NR/exeres/D37536FE-D53A-47BC-8CC8-0CB072DC109B.htm

(٢) انظر: قنقطجي، ضوابط الاقتصاد الإسلامي، ص٦٨-٦٩.

(٣) انظر: الاقتصاد والأعمال، خسائر كريدي سويس السويسرية أكثر من المتوقع، ٢٢-٣-٢٠٠٩م، http://www.aljazeera.net/NR/exeres/ECF6608A-980C-47FE-BC5C-F54D569E116F.htm

أثر الأزمة على أسواق النقد والمال العربية[١] وتظهر أثرها من خلال:

التراجع الكبير الملحوظ في مؤشرات المعاملات في البورصات العربية بشكل عام مما ترتب على ذلك خسائر مالية فادحة كما زادت نسبة المسحوبات من البنوك والمصارف العربية بسبب الخوف والهلع غير المنضبط، وما سبب ذلك من ارتباكات بسبب الخلل الحاصل في حركة التدفقات النقدية والمالية.

مما اضطرت بعض البنوك المركزية في الدول العربية إلى ضخ كميات من السيولة لتلبية احتياجات الطلب على النقد، وكذلك ما لجأ إليه كبار المستثمرين الأجانب بسحب أموالهم وتجميد معاملاتهم في أسواق النقد والمال العربية، بحيث تأثرت البورصات العربية بهذا السلوك، وكذلك العكس ما حصل للمستثمرين العرب والبنوك والمصارف العربية في أسواق النقد والمال في أمريكا و أوروبا وغيرها.

كما أدت الأزمة إلى تأثر أسعار النفط بالانخفاض وما له تأثير كبير على الدول النفطية العربية، وكذلك تأثيرها على أسواق السلع والخدمات كأسعار الحبوب والسكر والزيوت، وتراجع الإنفاق الاستثماري في الاقتصاديات الصناعية، كتراجع الطلب على الحديد والاسمنت ومواد البناء مما أحدث فائضاً مفاجئاً في العرض بعد ندرة.

---

(١) انظر: عباد، **الأزمة المالية الاقتصادية العالمية**، مصدر سابق، ص ١٤-١٥. حسين شحاتة، كيف النجاة من أثر الأزمة المالية الرأسمالية على أسواق المال العربية سلسلة بحوث في الفكر الاقتصادي الإسلامي، كلية التجارة، جامعة الأزهر، ٢٠٠٨م.انظر: أخبار وإعلام، حوار مع داني ليبزيغر Danny Leipziger، حوار مباشر على شبكة الإنترنت، ٢٤-١١-٢٠٠٨م،
http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/EXTARABICHOME/NEWSARABIC/0,,contentMDK:21994514~pagePK:64257043~piPK:437376~theSitePK: 1052299,00.htm
فريد كورتل، **الأزمة المالية وأثرها على الاقتصاديات العربية**، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التيسير، جامعة سكيكدة، الجزائر، ١٣-٣-٢٠٠٩م، ص١٢، http: //www.jinan.edu.lb/Conf/Money/1/kourtel.pdf
انظر: علي فلاح المناصير، وصفي عبد الكريم، **الأزمة المالية، حقيقتها-أسبابها-تداعياتها-وسبل العلاج**، ٢٠٠٩م، ص٢٢-٢٤، http: //iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2009/11/13.pdf
د. أشرف محمد دوابه، عدوى الأزمة المالية.. هجر الدولار يمنع الانتقال،
http: //www.saaid.net/arabic/214.htm#4.

الفصل الثالث:

نظرة الاقتصاد الإسلامي لأزمة الرهن العقاري ومعالجته لها

المبحث الأول: نظرة الاقتصاد الإسلامي لمشكلة الرهن العقاري المعاصرة

بالرغم من التحليلات التي ذكرت كأسباب للأزمة الراهنة وبالرغم من أهمية دور كل منها كسبب رئيسي مؤدي إلى وقوع الأزمة إلا أن المتفحص لمراحل نشوء وتطور الأزمة يلاحظ بكل وضوح أن الخلل يكمن في عوامل أخرى أكبر تجذراً وأكثر استفحالاً في الاقتصاد الرأسمالي، كالتعامل بالربا و المجازفات المحرمة المشتملة على غرر كبير ومخاطر عاليةو المقامرة وغيرها.

وكذلك فإنّ العملية لم تقتصر على التعامل بالربا فقط أو على بيع دين بدين فقط، بل جمعت بينهما فكان من المتوقع أن يحصل ما حصل من انهيار لسوق العقار الأمريكي وزلزلة لأركان اقتصاد تلك الدولة ككل ولكل طرف اشترك بشكل أو بآخر في تلك العملية، وفيما يلي نظرة الاقتصاد الإسلامي لأزمة الرهن العقاري.

المطلب الأول: تفشي الربا.

فيلاحظ في هذه الأزمة أن بدايتها هي الحث والتشجيع على الاقتراض بالربا وا ِثقال كاهل الناس بالقروض الربوية سواء لتأمين احتياجات أساسية كالمنازل ونحوها، أو لغيرها من الكماليات والترفيهيات، فكانت التسهيلات الربوية والحصول على القرض سهل المنال بحيث وجدوا فيها محركا للاقتصاد ومن ثم استمرار النمو، عملاً بمقولة سارت بها الركبان أنه "لا اقتصاد بلا بنوك، ولا بنوك بلا فوائد"(١).

فكان من صور الحث والتشجيع تخفيض سعر الفائدة على القروض العقارية الأمر الذي ساعد جذب طلب كبير على المساكن، ولم يقتصر التعامل بالربا على القروض العقارية التي قدّمت لمشتري المساكن، بل إن المستثمرين الذين قاموا بشراء السندات المدعمة بالقروض العقارية من الدرجة الثانية، تقاضوا فوائد على تلك السندات والتي كانت تزداد كلما زادت درجة خطورة تلك السندات، متلبسين بفكرة أن الاستثمار العقاري، والاستثمار في السندات الربوية من آمن الحقول الاستثمارية من حيث حجم المخاطر والعائد، وهي نصيحة يمكن أن تكون صادقة لو خلت هذه الاستثمارات من آفة الربا والمقامرات(٢).

ومن خلال متابعة تطور الأحداث التي توالت على سوق العقار الأمريكي، يلاحظ أن الربا (أو سعر الفائدة) لعب دوراً رئيسياً في نشوء الفقاعة في ذلك السوق (بالتخفيض الكبير في سعر

---

(١) بهنسي سمير بهنسي، **الاقتصاد الإسلامي وتحديات الأزمة الاقتصادية العالمية**، الإعلانية الدولية، العدد ٢٣٣، ٢٠٠٩/٩/١٧م.

(٢) إبراهيم محمد صالح أبو العلا،**أسباب الأزمة المالية**، بحث مقدم لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، ١٤٣٠هـ-٢٠٠٩م. ص٣٦٤.

الفائدة منذ منتصف ٢٠٠٠ وحتى نهاية ٢٠٠١) وفي انفجار تلك الفقاعة (بالزيادة لمتتابعة لسعر الفائدة منذ عام ٢٠٠٤ وحتى منتصف أغسطس ٢٠٠٧)، وما والاها من عجز المقترضين عن السداد والمستثمرين والمجازفين فبدؤوا يهربون من السوق الذي انفجرت فقاعته وهو ما جاء مطابقاً لوصف الله تعالى لحال سوق العقار الأمريكي وسوق الائتمان العالمي والاقتصاد الرأسمالي ككل الّذين يأكلون الربا ﴿الربا لا يقومون إلا كما يقوم الذي يتخبطه الشيطان من المس﴾ وموكله، يقول عز من قائل[١]:[٢]

وهو ما جاء الإسلام يحرمه قبل أكثر من ألف وأربعمائة عام ويجرمه ويعده من السبع الموبقات –أي المهلكات– فإنه لا يمكن تصور الهلاك والدمار والخراب كجزاء أخروي فقط إنما هو جزاء وعقوبة دنيوية، وإن الحرب التي يشنها الله ورسوله على الاقتصاديات الربوية هي حرب شاملة لا تقف عند حدود البنوك والبورصات بل هي أعم من ذلك، وها هو العالم يشهد آثار هذه الحرب ويعانيها، وما سيعانيه إن استمر فيه –ولا مجال لذكر آثار الربا الأخرى في هذا المبحث خشية الإطالة–.

ومن المهم أن أذكره في هذا المقام أنّ بعضاً من عقلاء مفكري الغرب أدركوا أخيرا هذه الحقيقة من زاوية اقتصادية بحتة مجردة عن الجانب العقدي والإيماني، وعندما نذكر شهاداتهم فلسنا بحاجة إليها للتدليل على كفاءة أو صلاحية الاقتصاد الإسلامي من وجهة نظر مفكري الغرب ورجالاته، ولكن لتكون حجة على الذين لا يزالون يعتبرون النظام المصرفي الربوي هو الأمثل بل والأقرب إلى روح الإسلام مقاصده كما يزعمون ومن ذلك ما ذكرته الباحثة الإيطالية "لووريتا نابليوني:أن المصارف الإسلامية يمكن أن تصبح البديل المناسب للبنوك الغربية، فمع انهيار البورصات في هذه الأيام وأزمة القروض في الولايات المتحدة فإن النظام المصرفي التقليدي بدأ يظهر تصدعا ويحتاج إلى حلول جذرية عميقة"[٣]، وكذلك ما أعلنه الاقتصادي الفرنسي الحائز على جائزة نوبل في الاقتصاد "موريس إلي" فيما يتعلق بمعالجة أزمة المديونية والبطالة أن الخروج من الأزمة وإعادة التوازن له شرطان هما: تعديل الفائدة إلى حدود الصفر، ومراجعة معدل الضريبة لما يقارب ٢%، وهو ما يعني منع الربا، وتطبيق أحكام الزكاة وهذا ما نادى به الاقتصاد الإسلامي[٤].

---

(١) **سورة البقرة**، آية ٢٧٥.

(٢) انظر: بديعة العتيبي، **أزمة الرهن العقاري**.http://isegs.com/forum/showthread.php?t=1527

(٣) بهنسي سمير بهنسي، **الاقتصاد الإسلامي وتحديات الأزمة**.

(٤) انظر: بهنسي سمير بهنسي، **الاقتصاد الإسلامي وتحديات الأزمة**.

وبخلاصة هذا السبب فالقول بأن الربا هي أشد الجرائم الاقتصادية والاجتماعية والنفيسة- باعتباره نوع من المس كما عبر عنه الله سبحانه وتعالى-، وتعد عقوبة هذه الجريمة من أشد العقوبات كذلك في الدنيا والآخرة والتي توعد الله تعالى مرتكبيها بالمحق وذهاب البركة والحرب من الله ورسوله وهو ما نراه جلياً بصورة حرب مالية عالمية أصابت جميع المؤسسات الربوية، ويمكنني القول كذلك أن الطريقة التي قامت عليها البنوك الربوية واتبعتها من إقراض بشرط الفائدة هو ما نفته الشريعة الإسلامية أساساً، وأن العاقبة الوخيمة التي وصلت إليها أنظمتهم هو ما حذرت منه الشريعة من يتبع نظامهم، ولكن هيهات هيهات لمن يتعظ بما حل من مصائب لأقوام أخر.

المطلب الثاني: إعادة بيع أو رهن العقار

فكثيراً ما كان يقوم مشترو العقارات ببيع العقار المرهون أو رهنه مقابل قرض جديد بفائدة، فيتحمل العقار الواحد حقوق رهن متعددة، ولكن عندما توقف المقترض عن السداد لم تكف قيمة العقار المرهون سداد القرضين ذلك أصلاً لعدم كفاءة الجدارة الائتمانية للمقترضين منذ البداية فقد كانت متدنية ولكن فرصة الحصول على قرض يمكنهم من شراء العقارات بفائدة بسيطة كبيرة فقد أصبح هناك طلباً متزايداً على العقارات، ولكن عندما تشبع السوق وعجز المقترضون عن السداد فقد باعت البنوك هذه القروض إلى شركات توريق قامت الأخيرة بإصدار سندات بها وكانت قد طرحتها للاكتتاب العام فترتب على موضوع الرهن العقاري كم هائل من الديون توقف بناءاً عليه سداد القروض مما أدى ذلك لحدوث مشكلة عقارية.

وبالنظر إلى مثل هذا التصرف من وجه نظر إسلامية فإنّ هذا الأسلوب غير جائز شرعاً وهو ما أفتى به مجمع الفقه الإسلامي في دورته المنعقدة في جدة:

"-إن المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان، وينبغي أن يوفر بالطرق المشروعة بمال حلالوا ٍن الطريقة التي تسلكها البنوك العقارية والإسكانية ونحوها، من الإقراض بفائدة قلت أو كثرت، هي طريقة محرمةشرع ًا لما فيها من التعامل بالربا[١].

المطلب الثالث: التوريق (بيع الدين بدين).

وهو العامل الثالث من وجهة نظر شرعية، حيث تعتبره الشريعة الإسلامية عامل رئيسي ليس فقط لنشوء مشكلة عقارية بل كما حدث فعلاً جراء التساهل بهذا النشاط وساعد في حدوث أزمة مالية عالمية.

---

(١) "قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة، المملكة العربية السعودية، **بشأن التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها**، من ١٧ إلى ٢٣ شعبان ١٤١٠هـ الموافق ١٤-٢٠ آذار (مارس) ١٩٩٠م، قرار رقم (٥٢/١/٦)، ص١٧٦١.

إذ قامت البنوك بتوريق الرهون العقارية وكذا القروض المتعثرة وبيعها في صورة سندات؛ حيث قامت البنوك بعرض بيع خداعي لهذه الرهون العقارية، على مؤسستي "فريدي ماك" و"فاني ماي"، حيث قامتا بوضعها في مجمعات من الرهون العقاريةوبيعها إلى صناديق استثمارية وا إلى عامة الجمهور على كونها استثمارات رفيعة الدرجة تتميز بحد أدنى من المخاطر[١].

وعملية التوريق هي من قبيل بيع الدين بالدين[٢] المحر ّم في الشريعة الإسلامية، وذلك لأنه عوضاً عن أن تكون سندات الرهن العقاري مدع ّمة بأصل عقاري تم تدعيمها بمجموعات من التزامات الدين المضمونة التي تمثل مجموعة ديون مركبة من مجموعة أخر ى من الديون- سأبينها بعد قليل-[٣].

ويعرف التوريق اقتصاديا بأنه: "تحويل القروض وأدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق المال، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين"[٤] [٥].

فنلاحظ الهدف من التوريق هو تحويل القروض والمشروعات إلى أوراق مالية قابلة للتداول في البورصات العالمية كأداة مصرفية تؤمن السيولة وتوسع الائتمان، فيمكن إذن من خلاله أن تجري الديون المؤجلة والتداول المختلفة بعد قلب الديون إلى نقود سائلة بعد أن كانت مجرد التزام في ذمة المدين[٦].

وأما مراحل طرح سندات المديونية للاكتتاب كما بينها الدكتور قنقطجي في كتابه فتتم:

---

(١)انظر: عطية فياض، أزمة الائتمان العالمية في ضوء الشريعة الإسلامية، ٢٠٠٨م ص١٢، ريتشارد بليوز ران، أزمة الرهن العقاري وأسبابها، معهد كيتو، مصباح الحرية، ٩ كانون الثاني ٢٠٠٨م.
http://www.minbaralhurriyya.org/content/view/426/35/

(٢) بيع الدين بالدين.

(٣) انظر: بديعة العتيبي، **أزمة الرهن العقاري**، http://isegs.com/forum/showthread.php?t=1527

(٤) ورد تعريف التوريق كما عرفته وزارة الاستثمار المصرية بأنه "قيام مؤسسة مالية مصرفية أو غير مصرفية بتحويل الحقوق المالية غير القابلة للتداول والمضمونة بأصول إلى منشأة متخصصة ذات غرض خاص تسمى في هذه الحالة «شركة التوريق» بهدف إصدار أوراق مالية جديدة في مقابل أن تكون هذه الحقوق المالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالي. انظر: بهنسي سمير بهنسي، **الاقتصاد الإسلامي وتحديات الأزمة.**

(٥) عبيد علي أحمد الحجازي، **التوريق ومدى أهميته في ظل قانون الرهن العقاري**، دار النهضة العربية- بالقاهرة ط٢، ٢٠٠١ م، ص١٠.

(٦) انظر: قنقطجي، **ضوابط الاقتصاد الإسلامي**، ص ٤٣-٤٤.

أولاً يبيع المصرف المضطر للإفلاس أو المضطرب وممن الممكن أن يخل بمركزه المالي أصوله المضمونة Secured Assets بسعر مخفض لمنشأة متخصصة-كما عبرت عنه وزارة الاستثمار المصرية بشركة التوريق- أو صورة بنك متخصص يطلق عليها (Special Purpose Vehicle (SPV الذي يشتري أصول المصارف الراغبة بتوريق ديونها ليقيها شبح تعرضها للإفلاس بدعمها ائتمانياً ، وتدخل الأصول بذلك في ذمة المصرف المتخصص ويبتعد المصرف المتورق عن مخاطر الإفلاس، ثم تحول الأصول المرهونة إلى سندات مديونية مضمونة بحقوق رهن أو ملكية لدى البنك الذي يكون دائنا بها لمجموعة من المدنيين الذين يكونون غالباً مقترضين فتنتقل سندات المديونية بضماناتها لـspv.

ثانياً: تصدر ال spv أوراقا مالية تكون غالباً سندات (بعلاوة إصدار) بقيمة تعادل قيمة الديون محل التوريق (Leveraged Buyout (LBO بغية الحصول على سيولة نقدية تمكنها من شراء سندات المديونية،غالباً ما تلجأ الـspv للقروض المصرفية البسيطة لتمويل شراء السندات مع مراعاة أن تكون مواعيد وفاء المدينين بقيمة السندات وفوائدها قبل أو عند حلول آجال الوفاء بقيمة القرض المصرفي (ما يهم مشتري الأوراق المالية عائدها من الفوائد)، ويمكن للبنك المتورق The Originator - زيادة قدرته التحويلية من خلال سندات مديونياته قبل حلول تاريخ استحقاقها بتكلفة منخفضة عن طريق ما تصدره من أوراق مالية موفراً مصاريف الإصدار وما يرتبط بذلك من ترويج واكتتاب فيما لو أصدرها بنفسه(١).

وبالرجوع إلى وصف أزمة الرهن العقاري حيث قام الأفراد والمؤسسات بالاقتراض والشراء ديناً ثم يرهنون ما اشتروه للحصول على مزيد من السيولة، بينما يقوم مسترهن الأصل ببيعه كسندات دين، -كما تحدثنا- فتنشأ سلسلة مديونية غير متناهية وهذا ما حصل حيث بلغ حجم سوق التوريق ٥٠٠ بليون دولار عام ١٩٩٤ في الولايات المتحدة، وبلغت القروض المورقة بسندات أوروبية بمبلغ مماثل(٢).

وبنظر الشريعة فإن " كل ما جاز بيعه جاز رهنه ومن ذلك العقارات، فطالما جاز بيعها جاز رهنها، لكن إساءة استخدام الرهن -كما حدث- يفضي إلى الربا المحرم، فمن ضوابط الرهن أنه لا يحق للمرتهن له أن يستفيد من الرهن ولا يحل له أن ينتفع بشيء منه بوجه من الوجوه وهو في حيازته وإن أذن له الراهن لأنه أذن له في الربا، لأنه يستوفي دينه كاملا فتبقى له المنفعة فضلا (زيادة)

---

(١) محمد سعيد مجاهد، **أحكام بيع الدين في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة**، رسالة دكتوراه في الفقه وأصوله، جامعة دمشق، سوريا، ١٤٢٨هـ/٢٠٠٧م، ص٢٤٢.

(٢) انظر: قنقطجي، **ضوابط الاقتصاد الإسلامي**، ص٤٣-٤٤.

فيكون ربا، وهذا ما بينه ﷺ أن ما يستفاد من الرهن وهو في حيازة المرتهن له إنما يعود للراهن أي لصاحب الرهن بقوله: (الظهر يركب بنفقته إذا كان مرهونا، ولبن الدر يشرب بنفقته إذا كان مرهونا، وعلى الذي يركب ويشرب النفقة)(١)، وكما أوضح ﷺ : (لا يغلق الرهن)(٢).

وفسر مالك بقوله: (أن يرهن الرجل عند الرجل بالشيء، وفي الرهن فضل عما رهن به فيقول الراهن للمرتهن: إن جئتك بحقك إلى أجل يسميه له حلاً فالرهن لك بما رهن فيه، وهذا لا يصلح ولا يحل)(٣).

ومما يجب ذكره هنا أن الرهن هو عقد توثيق غير مستقل بذاته، أي يأتي تابع لعقد البيع أو القرض ونحو ذلك، فالدائن يطلب من المدين أن يرهن عنده عينا ليضمن ماله، فإذا عجز المدين عن الوفاء بالدين يحق للدائن بيع الشيء المرهون واستيفاء دينه منه.-كما سبق ذكره-

لكن إن اشتراط صاحب الرهن عمولات أو فوائد أو منافع مقابل رهن فهذا ربا غير جائز، لأن كل قرض جر نفعا يعتبر ربا.

ونلاحظ أن عكس ذلك هو ما حدث و غاب عن الكثيرين ما يحمله هذا النشاط (التوريق) من آفات مهلكة؛ إذ هو عبارة عن بيع دين بدين، وهي الآفة التي كانت سببا في تفاقم الأزمة إذ لم تكن الحركة النشطة للاقتصاد الأمريكي في الفترة الأخيرة تلك السلسلة من الديون المتضخمة التي لم يكن لها أي ناتج في الاقتصاد الفعلي؛ حيث كانت عبارة عن أوراق من السندات والمشتقات والخيارات يتم تبادلها والمضاربة عليها في السوق الثانوية وجميع هذه الأنشطة المتقدمة ممنوعة شرعا(٤).

وفيما يأتي قرار مجلس مجمع الفقه بشأن تلك السندات حيث نص:

"إن السندات التي تمثل التزاما بدفع مبلغها مع فائدة منسوبة إليه أو نفع مشروط محرمة شرعا من حيث الإصدار أو الشراء أو التداول، لأنها قروض ربوية سواء أكانت الجهة المصدرة لها

---

(١) البخاري، **صحيح البخاري**، ج٢، ص٨٨٨، رقم الحديث ٢٣٧٧.

(٢) محمد بن عبد الله النيسابوري (٣٢١-٤٠٥هـ)، **المستدرك على الصحيحين**، ت: مصطفى عبد القادر عطا، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤١١هـ/١٩٩٠م، ج٢، ص٥٨، رقم الحديث ٢٣١٥. تخريج.

(٣) مالك بن أنس الأصبحي (٩٣-١٧٩هـ) **موطأ مالك**، ت:محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتاب العربي، مصر، ج٢، ص٧٢٨. تخريج.

(٤) انظر: بهنسي سمير بهنسي، **الاقتصاد الإسلامي وتحديات الأزمة**.

خاصة أو عامة ترتبط بالدولة ولا أثر لتسميتها شهادات أو صكوكا استثمارية أو ادخارية أو تسمية الفائدة الربوية الملتزم بها ربحا أو ريعا أو عمولة أو عائدا"(١).

وأما بالنسبة للبيع ففيه غرر، فالمستثمرون عندما اشتروا تلك السندات التي تمثل ديون من الدرجةالثانية، عرّضوا أنفسهم لمخاطر عجز المقترضين عن السداد وهي الحكمة التي حرّم من أجلها بيع ما في الذمم وو هي الخوف من الغرر وعدم التسليم وهو ما حصل فعلاً مع أولئك المستثمرين وتكبّدوا على إثره خسائر طائلة ومن جهة ثانية الغش والتدليس الذي قامت به وكالات التصنيف الائتمانية عند منحها تلك السندات تقييمات أعلى بكثير من قيمتها السوقية-(marking-to market)(٢).

المطلب الرابع: الفساد والتهاون في الجوانب الأخلاقية.

يعد الفساد والتهاون في الجوانب الأخلاقية من أهم الأسباب التي تساعد في تكون الأزمات وتطور من سلبيتها، فأدوات الفساد كثيرة وأما نتائجها فهي التي أودت بحياة الرأسمالية إلى الهلاك تاركةً آثارها العقيمة تنصب على البلاد الغربية منها والعربية في شتى المجالات، ومن هذه الأدوات التي ينبغي لنا لفت الانتباه لها فهي: الظلم والتعدي والسرقة والقتل والعلم الذي لا يجدي نفعاً وكذلك الرشوة التي هي أداة الفساد(٣).

فانتشار هذه الأدوات وغيرها من أدوات الفساد الأخلاقي الاقتصادي كالاستغلال والكذب والغش والتدليس والاحتكار والمعاملات المشتملة على غرر والموبقات التي تؤدي إلى الظلم وهو الذي يقود الأفراد إلى تذمر المظلومين عندما لا يستطيعون التحمل وبالتالي حدوث الثورات الاجتماعية عند عدم سداد ديونهم وقروضهم، في نفس الوقت أن المادة أصبحت هي الطغيان وسلاح الطغاة والسيطرة السياسية واتخاذ القرارات السيادية في العالم، وأصبح المال هو معبود الماديين(٤).

---

(١) مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السادس، جدة، المملكة العربية السعودية ١٧-٢٣ شعبان ١٤١٠هـ/ الموافق ١٤-٢٠ آذار (مارس) ١٩٩٠م، قرار رقم (٦٢/١١/٦).

(٢) انظر: بديعة العتيبي، أزمة الرهن العقاري. http://isegs.com/forum/showthread.php?t=1527

(٣) انظر: سامر مظهر قنطقجي، **ضوابط الاقتصاد الإسلامي في معالجة الأزمة المالية العالمية**، ط١، دار النهضة، سوريا، ١٤٢٩هـ/٢٠٠٩م، ص٥٨-٦٠.

(٤) انظر: جمعة محمود عباد، **الأزمة المالية الاقتصادية العالمية** وآثارها الحالية والمتوقعة على الجهاز المصرفي الأردني، بحث مقدم لمؤتمر أزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الاقتصادي الغربي والإسلامي جامعة الجنان، بيروت، ٢٠٠٩، ص٨، رفيق يونس المصري، **الأزمة المالية العالمية (أسباب وحلول من منظور**

وكذلك فإن تفشي الفساد يؤدي على مستوى الأفراد إلى ضرر كبير ونتائج سيئة منها التحاسد والتباغض والتكاسل والتسويف والطمع، وأما على مستوى المجتمعات والأنظمة فتتبلور نتائج الفساد في فساد الأسواق وفساد السياسة الاقتصادية كاتباع نظام الحصص والحماية وفساد السياسة النقدية باللجوء إلى الفائدة الربوية والاحتكار والبطالة الشركات وانتشار الفضائح العامة كفضائح الرؤساء والمسؤولين, وكذلك فساد الأموال والإدارة(١).

ونظرة الاقتصاد الإسلامي في هذا الشأن فلا تمنع المصلحة الخاصة، بل يرى أن هذا من الرشد الاقتصادي والمالي للمسلم، ومن لا يدرك مصالحه الخاصة فهو قاصر أو سفيه أو مغفل ولكن كما هو معروف من حيث مبدأ العدل والتوازن الاجتماعي الذي لطالما نادى به الشرع الحنيف أنه إذا تعارضت المصلحة الخاصة مع المصلحة العامة وجب تقديم المصلحة العامة فعلى الأفراد والشركات أن يراعوا المصالح العامة، التي يمكن وضعها في شكل قوانين ولوائح، وهم يمارسون مصالحهم الخاصة، التي من شأنها تعظيم الأرباح والمنافع في حدود الأحكام والآداب والقيود الإسلاميةوا ٍن أمكن دون إلغاء المصلحة الخاصة لصالح المصلحة العامة، أو إلغاء مبد أ تعظيم المنافع والأرباح على إطلاقه(٢).

ومما لا شك فيه أن الشارع الحكيم عندما حرم تلك الأساليب والسلوكيات السلبية وأغلق باب الربا وغيره من المعاملات المحرمة، فتح مكانه أبواباً أخرى من أبواب المعاملات الجائزة المنضبطة، وكذلك جعل هناك سبلاً بديلة يمكن بواسطتها الحصول على الغرض التي تؤديه السندات الربوية وهي سبل مباحة مشروعة ومتنوعة.

ولكن ما هي المعاملات التي حرمها الإسلام ومنع التعامل بها وما هي تلك السبل التي يمكن من خلالها الحصول على عقار بطريقة مشروعة، وما هو العلاج الذي يمكن للشريعة الغراء تقديمه إن حصلت هناك مشاكل مصرفية لتفادي الأضرار لكلا المصرف والعميل؟

هذا ما سأحاول الإجابة عليه من خلال المبحث التالي الذي سيعالج الأزمة الراهنة وبيان مدى كفاءة الاقتصاد الإسلامي بحيث يقدم تنويعاً في الحلول المقدمة وتوزيعاً للأعباء إذ لا يحم ّل الدولة وحدها كامل المسؤولية لتنقلها إلى رعاياها، وفيما يلي بيان ذلك.

إسلامي)، بحث مقدم لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، ١٤٣٠هـ/٢٠٠٩م، ص٣٨٦.

(١) انظر: قنطقجي، **ضوابط الاقتصاد الاسلامي**، مصدر سابق، ص٥٨-٦٠.

(٢) رفيق يونس المصري، **الأزمة المالية العالمية**، ص٣٩١.

المبحث الثاني: معالجة مشكلة الرهن العقاري في ضوء الاقتصاد الإسلامي

من مميزات النظام الإسلامي بشكل عام والاقتصاد الإسلامي بشكل خاص –كونه مدار بحثنا– أنه يضع العلاج الوقائي قبل الدخول في المشكلة، كتحريمه للربا، الذي هو سبب داء كل أزمة، وجعل للدولة دورها المهم المنضبط في مراقبة النشاط الاقتصادي، ومنع التعامل بالدين وكل ما من شأنه يؤدي إلى الإضرار بالأفراد والمجتمع والدولة.

ولكن عند وقوع الداء فلا بد من الدواء والعلاج، وهي من مكملات النظام الإسلامي ومميزاته أيضاً فهي لا تقف مدهوشةً أمام ما يحدث على الساحة الاقتصادية بل تقدم الحلول الفعلية التي تخفف من الأزمة وتعالجها، ويمكن إجمال معالجة مشكلة الرهن العقاري بما يأتي:

المطلب الأول: تحريم الربا

يعتبر ضابط تحريم الربا الضابط الرئيس في الاقتصاد الإسلامي، وهو ضابط يتميز به الاقتصاد الإسلامي عن غيره من النظم المالية الأخرى، فهو اقتصاد لا ربوي، إلى جانب مميزات أخرى يتمتع بها، سنتحدث عنها لاحقاً في هذا المبحث.

كما سيأتي بيان دور تحريم الربا في الاستثمار ومنع حدوث أزمات ومدى فوائد ذلك فيما يعود بالنفع بدأ على الفرد والمجتمع ووصولاً للدولة، ولكن قبل هذا لا بد لنا من التطرق بشكل موجز لتعريف الربا لغة واصطلاحاً.

الربا لغةً: من الفعل الثلاثي ربا الشيء زاد، وبابه عدا والرابية ما ارتفع من الأرض وكذا الربوة بضم الراء وفتحها وكسرها والرباوة أيضا بفتح الراء، وقال الفراء في قوله تعالى﴿فَأَخَذَهُمْ أَخْذَةً رَّابِيَةً﴾[١]، أي زائدة كقولك أربيت إذا أخذت أكثر مما أعطيت ورباه تربية وترباه أي غذاه وهذا لكل ما ينمى كالولد والزرع[٢].

وهكذا فالربا يعني مطلق الزيادة والنماء في كل ما ينمو ويكبر كالولد والزرع ونحوهما.

الربا اصطلاحاً: "عقد على عوض مخصوص غير معلوم التماثل في معيار الشرع حالة العقد أو مع تأخير في البدلين أو أحدهما"[٣].

---

(١) سورة **الحاقة**، آية رقم ١٠.

(٢) انظر: الرازي، **مختار الصحاح**، ص٩٨.

(٣) أبو يحيى الأنصاري، **فتح الوهاب**، ج١، ص٢٧٦.

وكما عرفه المودودي: "زيادة مال بلا مقابل في معارضة مال بمال".(١)

نلاحظ أن الربا بمعناه الاصطلاحي مرادف لمعناه اللغوي من حيث الزيادة، فيتبين لنا أن الربا هو زيادة في رأس المال قلت أو كثرت بشرط ولكن بلا عوض أو مقابل.

ومن الجدير ذكره هنا أنَّ الرِّبا لم يحرم في الشر يعة الإسلامية فقط، بل قد ورد تحريمه في جميع الشرائع السماوية، حيث ساد التعامل بالربا في العصور القديمة فجاءت الشرائع تحرمه، ونذكر منها اليهودية، فقد وردت حرمة الربا في التوراة في نصوص متعددة، بحيث تحرم أخذ الربا بين اليهود، ومنها "إذا افتقر أخوك فاحمله..لا تطلب منه ربحاً ولا منفعة" سفر اللوين، آية ٣٥ فصل ٢٥ كما جاءت كذلك الشريعة النصرانيّة بتعاليم تحرم الربا وترفضه، فقد جاء في إنجيل لوقا: إذا أقرضتم لمن تنتظرون المكافأة، فأي فضل يعرف لكم ولكن افعلوا الخيرات، أقرضوا غير منتظرين عائدها... يكون ثوابكم جزيلاً. (٢)

وهكذا يتبين أن الربا لم يكن محرماً في الشريعة الإسلامية فقط، بل وحرم عند اليهودية والنصرانية كذلك، لما يؤدي إليه من مفاسد على مستوى الفرد والمجتمع والاقتصاد، ولكن وعلى الرغم من ذلك فقد تعامل الناس به قديما وحتى الآن، ونجده حالياً باسم الفائدة وهو الشكل السائد للربا في الاقتصاديات المعاصرة.

فعندما نتحدث عن الفائدة فإنّنا نقصد به الربا، فالأسماء متباينة ولكن المعنى واحد والأضرار هي نفسها، ولكن قبل الحديث عن تلك الأضرار يتوجب علينا أن نثبت ذلك (مرادفة الربا لمصطلح سعر الفائدة) من خلال تعريف الفائدة.

الفائدة لغةً: "ما أفاد الله تعالى العبد من خير يستفيده ويستحدثه وجمعها الفوائد ويقال إنهما ليتفايدان بالمال بينهما أي يفيد كل واحد منهما صاحبه والناس يقولون هما يتفاودان العلم أي يفيد كل واحد منهما الآخر"(٣).

ونتبين أن الفائدة لغةً تعني الشيء المستفاد سواء أكان مالاً أو علماً أو نحوهما.

الفائدة اصطلاحاً: "ما تجدد، لا عن مال أو مال غير مزكّى، كعطية وميراث وثمن عرض القنية"(٤).

---

(١) أبو الأعلى المودوي، **الربا**، دار الفكر، دمشق، ص٨٢.

(٢) انظر: السيد سابق، **فقه السنة**، ط٥، الفتح للإعلام العربي، مصر، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م، م٣، ص١٨٦.

(٣) ابن منظور، **لسان العرب**، ج٣، ص٣٤٠.

(٤) الدسوقي، **حاشية الدسوقي**، ج١، ص٤٦١.

إذن الفائدة في الفكر الإسلامي هي النفع العائد من الأموال غير النقدية، أما عائد الأموال النقدية فهو الربح المشروع فقط، الذي ينتج عن اشتراك عمل ومال في العملية الإنتاجية، وبالتالي فالفائدة كما ذكرنا لها معناها المختلف عن المعنى الاقتصادي للفائدة.

أما تعريفها (في الاقتصاد): ثمن رأس المال أو عائد استخدام النقود، وبذلك اعتبر أن نماء المال بذاته يعد ربحاً رأسمالياً أو دخل رأس المال النقدي ويمكن تعريفها كذلك فنقول: هي الثمن الذي يدفعه المقترض إلى المقرض مقابل استخدام نقود، وعادة ما يعبر عن هذا الثمن في صورة نسبة مئوية من رأس مال القرض في السنة، وهذا يسمى معدل أو سعر الفائدة.

وللحديث عن أضرار فقد تبين في الفصل السابق أن الربا كان من أولى العوامل التي تسببت في حدوث الأزمة وتفشيها، فكان من المقرر في الشريعة الإسلامية أن يكون تحريم الربا ضابطاً رئيسياً للاستثمار الرشيد وغير معارض لمبادئه الواضحة المعالم، بحيث أي اختلال في هذا الضابط قد يتسبب في الكثير من السلبيات التي لا تنحصر ولكن نكتفي بقوله سبحانه وتعالى: ﴿يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لاَ يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ﴾(١).

ذلك أن الربا والمعاملات الربوية تؤدي لاستخدام النقود في غير وظيفتها الأساسية كمقياس للقيم ووسيط للتبادل بل وتركز الثروة في أيدي فئة معينة من المجتمع تمنحها القدرة على إنتاج نقود دون مساهمة في العملية الإنتاجية بالعمل أو التعرض للخسارة أو المخاطرة وهذا ما جاءت الشريعة لتحضه، بقوله تعالى: ﴿كَيْ لاَ يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ﴾(٢).

غير أن ذلك يؤدي إلى تعطيل فئة كبيرة من الأيدي العاملة في المجتمع وهو مجموعة الذين يشكلون طبقة غير منتجة تعيش على حساب جهد الآخرين وكسبهم دون مساهمة في الإنتاج. كما أن الربا يؤدي إلى تعطيل الجزء الآخر للإنتاج وهو العمل بكفاءة، وهذا يستتبع سوء تخصيص رأس المال بين الاستثمارات المختلفة فهو يتوجه إلى الاستثمارات قصيرة الأجل التي تحقق أقصى فائدة بأقل زمن، حيث يعمل المرابي على توجيه أمواله للقروض قصيرة الأجل على أساس أنها قروض ذات فائدة مرتفعة وتقل فيها المخاطرة وكما أنها قروض تكون سريعة التحصيل وهذا يتنافى مع بناء الاقتصاد، فالتنمية الاقتصادية تقتضي توجيه جزء من رؤوس الأموال نحو الاستثمارات طويلة الأجل، مع مراعاة التشغيل الأكفأ لعناصر الإنتاج بهدف رفع الكفاءة الإنتاجية في المجتمع.

---

(١) سورة **البقرة**، آية رقم ٢٧٦.

(٢) سورة **الحشر**، آية رقم ٧.

وكذلك فإن إضافة فوائد القروض إلى تكاليف الإنتاج يؤدي إلى رفع أسعار المنتجات وينتقل بذلك عبء الفوائد على المستهلكين، فتضعف القوة الشرائية للأفراد ويتبع ذلك انخفاض الطلب على أموال الاستهلاك، بالإضافة إلى اتجاه المنتجين إلى تخفيض أجور العمال لخفض تكاليف الإنتاج مع ارتفاع سعر الفائدة فيؤدي إلى زيادة انخفاض القوة الشرائية وانخفاض السيولة النقدية مع ارتفاع تكاليف الإنتاج، مما يؤدي لصعوبة تصريف تلك المنتجات، وظهور الركود الاقتصادي أو ظاهرة الكساد[١].

فنلاحظ مما سبق أن الربا يتسبب في كثر من الاختلالات الهيكلية المزمنة في الاقتصاد، ولذلك هو ما جاءت الشريعة الإسلامية تحرمه لإبعاد هذه الآثار السلبية عن الاقتصاد والاستثمار بصفة خاصة، فكان لا بد من تحريمه لإنعاش الاستثمار وتمكين الناس من العمل ورفع مستواهم المادي، وإذا كان التعامل الربوي يعتبر من مصادر تنمية الثروة في النظم الوضعية، فالإسلام قد قدم البدائل الشرعية لاستثمار رأس المال وتنميته بما يعود بالنفع على الفرد والمجتمع كتحريم الاحتكار والاكتناز لأنه بمثابة تفضيل للسيولة وحرمان الدورة الاقتصادية من المال الذي هو أساسها، لذلك أوجب على المال زكاة سنوية مقدارها ٢,٥ % تدفع من ملاكه صغاراً كانوا أم كباراً عاقلين أم غير عاقلين.

وبختام هذه الجزئية لمعالجة الأزمات نقول أنه خفض سعر الفائدة كإجراء لا يكفي، ولابد من إسقاط الربا نهائياً لقوله تعالى: ﴿وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾[٢]، لذلك فإن الربا يجب أن يلغى كلياً، حتى تنتعش السوق وتستعيد عافيتها.

المطلب الثاني: مبدأ تدخل الدولة.

في ظل ما لاحظناه في مبحث أسباب أزمة الرهن العقاري من غياب دور الرقابة والتدخل في شؤون الأفراد والمؤسسات المالية من قبل الدولة يتبادر إلينا أسئلة كثيرة في هذا الشأن وعلى رأسها إلى أي مدى يحق للحاكم المسلم أن يتدخل في الرقابة وتوجيه استثمار الأموال إن كان هذا جائزاً؟، وهل يتوجب على ولي الأمر وضع الخطط الكفيلة لرفع المستوى الاقتصادي للدولة الإسلامية؟

وضعت الشريعة الإسلامية ضوابط متعددة للاستثمار من بينها نظاماً دقيقاً للرقابة إذا دعت الحاجة إليها، تبدأ من أقل مستويات التدخل احتراماً لحرية الفرد حتى تصل إلى مستويات متقدمة للتدخل، تضمن ما يعود على الأمة بالنفع والفائدة.

---

(١) انظر: أميرة مشهور، **الاستثمار**، ٢٠٤- ٢٠٥.

(٢) سورة **البقرة**، آية ٢٧٩.

ومن الجدير ذكره أن تدخل الدولة لا يقتصر على مجرد تطبيق الأحكام الثابتة في الشريعة بل ليملأ منطقة الفراغ من التشريع فهي تحرص على تطبيق العناصر الثابتة من التشريع من ناحية ومن ناحية أخرى تضع العناصر المتحركة وفقاً للظروف[١]، وهذه الصفة ليست عيباً أو نقصاً في الشريعة الإسلامية لبعض الوقائع بل تعبر عن استيعاب الشريعة للصورة وقدرتها على استيعاب مواكبة العصور المختلفة فحددت للمنطقة أحكامها بمنح كل حادثة صفتها التشريعية الأصلية مع إعطاء ولي الأمر صلاحية منحها صفة تشريعية ثانوية حسب الظروف، وقبل البدء بالحديث عن مستويات الرقابة لا بد من الأصل الشرعي لتدخل الدولة في النشاط الاقتصادي كما بينه الأستاذ محمد باقر الصدر وهو قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ﴾[٢] ولا خلاف أن أولى الأمر هم أصحاب السلطة الشرعية في المجتمع الإسلامي، وأن لهذه السلطة حق التدخل لحماية المجتمع وتحقيق التوازن الإسلامي فيه.

وقبل الحديث عن دور الرقابة في المصارف ينبغي أن نذكر أن هناك ما يسمى بالرقابة المصرفية الخاص بالبنوك الربوية، وما يسمى بالرقابة الشرعية المطبّق في البنوك والمصارف الإسلامية ونبدأ أولا بالتعريف بالرقابة المصرفية ودورها:

الرقابة المصرفية: مجموعة من الإجراءات التي تنجز من خلال عمليات الفحص والإشراف والتدقيق والمتابعة من أجل إعداد الخطط قبل التنفيذ ومن ثم أثناء التنفيذ وبعده من خلال قياس وتقييم الأداء الفعلي وتحليله، ومقارنته بالخطط والمعايير أو بأي وسيلة لتقييم الأداء وذلك في سبيل اكتشاف الانحرافات ومعالجتها ووصولاً لتحقيق أعلى معدلات أداء[٣].

وأما الرقابة الشرعية: وضع ضوابط شرعية مستمدة من الأدلة الشرعية، ثم متابعتها للتأكد من صحة التطبيق وذلك حرصاً على تصحيح أي أخطاء أولاً بأول، لضمان التطبيق الشرعي السليم[٤].

وتبدأ هذه الرقابة في النظام الإسلامي من الرقابة الذاتية وهي تمثل أقل مستوى للتدخل إلا أنها بالحقيقة أعلى مستويات التدخل، ونقصد بها رقابة الفرد على نفسه وأن الله هو الرقيب الأعلى فهو يعمل بأساس عقائدي "أعبد الله كأنك تراه، فإن لم تكن تراه فإنه يراك" عملاً بقوله تعالى:

---

(١) انظر: محمد باقر الصدر، **اقتصادنا**، دار التعارف، ص٨٦٠.

(٢) سورة **النساء**، آية رقم ٥٩.

(٣) حسان كعدان، **الرقابة وتقييم الأداء في القطاع المصرفي مع دراسة حالة تطبيقية عن المصرف التجاري السوري**، رسالة دكتوراه، جامعة دمشق، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م، ص٥٣.

(٤) هشام جبر، **إدارة المصارف الإسلامية**، ط٢، نشر: عمادة البحث العلمي، جامعة النجاح–فلسطين، ٢٠٠٦م، ص٣٣.

﴿ وَاعْلَمُواْ أَنَّ اللّهَ يَعْلَمُ مَا فِي أَنفُسِكُمْ ﴾(١)، فإذا ما عملت الأفراد بهذه الآية فلن يجد الاقتصاد أية عوائق تمنع سيره، وأما تلك العوائق التي حصلت ونتجت عنها هذه الأزمة فهي نتيجة فصل الدين عن الدنيا، فبصلاح واستشعار رقابة الله صلاح النفوس، وبصلاحها صلاح الأعمال، وبفسادها فساد الأعمال وتهافت الأفراد نحو تحقيق أهداف مادية على حساب الآخرين والإضرار بهم، فالطمع والشجع والمصالح الذاتية كان السبب في تفاقم ونمو الأزمة، فتبدأ هذه الرقابة إذاً من محاسبة الإنسان لنفسه قبل محاسبة غيره له فمن حاسب نفسه قبل أن يحاسب خف في القيامة حسابه.

الرقابة الحكومية أو نظام الحسبة:

والمقصود بها: رقابة إدارية تقوم بها الدولة لتحقيق المجتمع الإسلامي، بردّهم إلى ما فيه صلاحهم وإبعادهم عما فيه ضررهم وفقاً لأحكام الشريعة(٢)، وتمثل الحسبة المستوى الوسط للرقابة في الإسلام فتقوم على مبدأ الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر.

ويكمن دور الحسبة(٣) في النشاط الاقتصادي "مراقبة مراعاة القيم الأخلاقية الإسلامية في السوق بحيث لا يفسد المناخ وتفقد منه الحرية الاقتصادية بمعناها الحقيقي" يقول عز شأنه ﴿الَّذِينَ إِن مَّكَّنَّاهُمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ وَأَمَرُوا بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَوْا عَنِ الْمُنكَرِ وَلِلَّهِ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ﴾(٤)،فتتم هذه الرقابة بمراقبة المعاملات من حيث الأسعار والفصل في المنازعات ومنع الربح الفاحش وعدم إنتاج سلع محرمة أو ضارة، ومراقبة تحريم المعاملات الربوية التي تفسد النظام الاقتصادي، ذلك أن منعها للربا تحريك مستمر لأصحاب الأموال ليقوموا باستثمارها عن طريق إقامة مشاريع إنتاجية نافعة فلا تعطيهم المجال لإقراض المال أو اقتراضه بفائدة ربوية.

فنظام الحسبة يؤدي إلى تشجيع الاستثمار وبنفس الوقت كفالة الحرية الاقتصادية للفرد، ودفع الناس لاستثمار أموالهم وزيادة دخولهم من خلال الإشراف على هذا الأمر وتأمينه بحيث يعود النفع على أفراد الدولة فقد جعلت الشريعة الإسلامية أمر تطبيق هذه الرقابة والتفصيل في

---

(١) سورة **البقرة**، من الآية ٢٣٥.

(٢) عبد العزيز بن محمد بن مرشد، **نظام الحسبة في الإسلام**، رسالة ماجستير، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ١٣٩٣هـ/١٩٩٢م، ص١٦.

(٣) محمد منذر قحف، **الاقتصاد الإسلامي**، ص٨٢-٨٣، **الاستثمار**، ص١٥٧، انظر: عبد السلام داود العبادي، **الملكية في الشريعة الإسلامية طبيعتها ووظيفتها وقيودها**، ط١، مكتبة الأقصى الأردن، ١٣٩٥هـ/ ١٩٧٥م، القسم الثاني، ص٤١٧، محمد حسن أبو يحيى، **اقتصادنا، في ضوء القرآن والسنة**، ط١، دار عمار، الأردن، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م، ص٣٨٦-٣٨٧.

(٤) سورة **الحج**، آية رقم ٤١.

ممارستها لظروف الناس وأحوالهم ولاجتهاد العلماء والفقهاء والأئمة في كل عصر وفق ما يرونه محققاً للمصلحة، فإذا ما رأى الحاكم أن أحوال المسلمين ليست على ما يرام فله وضع الخطط المدروسة التي تضمن توجيه الأفراد لأنواع الاستثمار والإنتاج، تحقيقاً لمصلحة الأمة في إيجاد المرافق الاقتصادية التي تحتاجها(١).

فإزاء التطور الملحوظ للاقتصاد واتساعه وتعدده وتعقيده فإن تدخل الدولة يرتفع إلى مرحلة التخطيط الاقتصادي الدقيق الذي يتخلف عن التنبؤ بالغيب وهو منهي عنه فالتخطيط قائم على اعتبارات موضوعية قوامها الأرقام والإحصائيات وهو وسيلة كذلك لضبط الأهداف وتحقيق وسائل إنجازها في أقل فترة ممكنة وبأقل جهد أو تكلفة، وقد يصل التخطيط في بعض الأحيان إلى التخطيط الاقتصادي الشامل وهذا لا ينفي نشاط الفرد أو وجود قطاع خاص، وا ٕنما التنسيق بين نشاط الفرد والدولة والاستعانة بالقطاع الخاص وفقاً للخطة الموسومة لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية(٢).

وأخيراً وهي ما تمثل أعلى درجات التدخل في الإسلام وهي الشرطة(٣): وتعني الجند الذي يعتمد عليهم الخليفة أو الوالي في استتباب الأمن وحفظ النظام والقبض على الجناة وما إلى ذلك من الأعمال الإدارية التي تكفل سلامة الجمهور وطمأنينتهم، فهي إحدى أنواع الرقابة التي تقوم بالأعمال الإدارية التي تؤمن سلامة المجتمع وأمنهم، ويكمن دورها في النشاط الاقتصادي في مراقبة أحوال السوق والمعاملات ومساعدة المحتسب عند حاجته إليها(٤).

وبذلك يظهر أن ّ نظام المراقبة والتدخل في الإسلام يبين لنا مدى حرص الشريعة الغراء على مصالح الأمة الإسلامية ويحفظ لها مجال استثمار الأموال وتنميتها بضوابط تمنع حدوث مشاكل قلت أو كثرت إذا ما اتبعت تلك الضوابط بحيث توازن بين مصالح الفرد والمجتمع على حد سواء.

مما سبق ذكره يبين دور الرقابة الحكومية من جانب الدولة في الأسواق وشؤون الأفراد لتحقيق أكبر مصلحة ممكنة لأفراد المجتمع، وما يخصنا في مجال بحثنا هو الحديث عن دور

---

(١) انظر: انظر: عبد السلام العبادي، **الملكية في الشريعة الإسلامية**، ص ٤١٩، أميرة مشهور، **الاستثمار**، ص١٥٧.

(٢) انظر: محمد شوقي الفنجري، **المذهب الاقتصادي في الإسلام**، ط٣، الهيئة المصرية العامة للكتاب، ١٩٩٧م، ص٢٢٩-٢٣١.

(٣) محمد حسن أبو يحيى، **اقتصادنا، في ضوء القرآن والسنة**، ص٣٧٨.

(٤) انظر: خالد خليل الظاهر، حسن مصطفى، **نظام الحسبة**، ط١، دار المسيرة، عمان، ١٤١٧هـ/١٩٩٧م، ص١٠٧، أميرة مشهور، **الاستثمار**، ص١٥٨.

الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية تحديداً، وهي ما تسمى في البنوك الإسلامية بهيئة الرقابة الشرعية وهي: أحد أجهزة البنك الإسلامي المستحدثة لمعاونته في تحقيق أهدافه(١).

وأما بيان دور الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية فتتمثل في ثلاث مراحل هي أولها مرحلة وقائية قبل مرحلة التنفيذ، والثانية علاجية خلال مرحلة التنفيذ، والثالثة، تكميلية تلي مرحلة التنفيذ. وفيما يلي دور هذه الرقابة(٢):

١- السابق للتنفيذ: تتمثل في تقديم نموذج إسلامي للعمل المصرفي كبديل للمعاملات الربوية، بالإضافة إلى البحث في المسائل التي تحال إلى الهيئة لتدلي فيها برأيها قبل تنفيذ أي عملية مصرفية، وبيان مدى موافقتها لأحكام الشريعة.

٢- الرقابة المتزامنة مع التنفيذ (العلاجية): وتتمثل في المتابعة الشرعية لأعمال المصرف أولاً بأول، للتأكد من الالتزام بالتطبيق الكامل للأحكام الشرعية، وفي حالة وجود الأخطاء التي قد يتعرض لها المصرف يبرز دور هيئة الرقابة لتصحيح خط سير المصرف وتقويم اعوجاجه للتوافق وأحكام الشريعة.

٣- الرقابة اللاحقة للتنفيذ: تتمثل في مرتجعة العمليات التي قام بها المصرف الإسلامي بعد إتمامها وتقييم العمليات من الناحية الشرعية وأن هذه العمليات قد سبق عرضها على هيئة الرقابة الشرعية وصدر بشأنها فتوى، بالإضافة إلى مراجعة الميزانية العامة وتقارير الحسابات وملفات الاستثمار بعد التنفيذ.

وبعد النظر في دور الرقابة الشرعية وانضباطها يمكننا المقارنة بين تلك الهيئات ومدى كفاءة تطبيقها لدورها في المصارف الإسلامية والنتائج التي تسجلها تلك المصارف والمؤسسات الإسلامية بوجود تلك الهيئات وبين ما لاحظناه ونلاحظه في البنوك الربوية وما سجلته من نتائج خلال الأزمة الراهنة.

ففي بعض البلدان الأوربية يسمح بالتداخل في أعمال المصارف وشركات التأمين، ودول أخرى يسمح فيها بالتداخل في أعمال شركات التأمين وشركات الأسهم وعلى هذا توضع المصارف وشركات التأمين وشركات الأسهم تحت إطار رقابي واحد حسب درجة التداخل في أنشطة هذه

---

(١) أحمد صبحي العبادي، **إدارة العمليات المصرفية والرقابة عليها**، ط١، دار الفكر-الأردن، ١٤٣٠هـ/ ٢٠١٠م، ص٢١٠.

(٢) أحمد عبد العفو العليان، **الرقابة الشرعية على أعمال المصارف التجارية**، ٢٠٠٦م، ص١٠١، ١٠٢، حمزة عبد الكريم، أحمد صبحي العبادي، **الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية في المصارف الشرعية رسالة دكتوراه**، ٢٠٠٤م، ص٤٧، هشام جبر، **إدارة المصارف لإسلامية**، ص٣٣٢.

المؤسسات، وبزيادة أعداد الشركات المالية –من خلال ما لاحظناه في السنوات الأخيرة– أدى الأمر إلى تجاوز الحدود التقليدية المعروفة والتي تميز بين أنشطة المؤسسات المالية المختلفة[١].

المطلب الثالث: العودة إلى استخدام الدنانير الذهبية والدراهم الفضية.

لما كان النقد– قابلاً للتداول كوسيط للتبادل في المعاملات المالية بين الناس فلا بد إذا من تحديد لمسألة النقود وتعيينها والمحافظة عليها ولا بد أن يكون ما يسنّدها ويدعوا إلى الثقة بها كقوة شرائية لا حدود لها.

فقد حدد الشارع مسألة النقود ولم يتركها سائبةً لإدارة البشر، فقد عينهما بمعدني الذهب والفضة، وجعلهما الأثمان والنقود التي يجري التعامل بهما.

ولكن يبقى السؤال لماذا حدد الشارع الحكيم هذين المعدنين دون سائر المعادن الأخرى؟ وما دورهما كعلاج لحل أزمة اقتصادية كهذه؟

فنقول لابد وأن للشارع الحكيم توجيه بليغ عندما حصر النقدية في الذهب والفضة ليجري تداولهما والتعامل بهما، وأن أي مخالفة لهذا التوجيه أي إحداث عملات ورقية غير مسندة بالذهب والفضة أو أن تكون الركيزة شيئاً مادياً محسوساً كالغطاء الكامل للأوراق النقدية غير الذهب والفضة كعقار أو أوراق تجارية من أسهم وسندات–، قد يحدث مشاكل اقتصادية، فإن إحداثها بهذا الشكل– كما لاحظنا إصدار أوراق مالية غير مدعمة بأصول عقارية– قد ساعد على طبع أموال بدون كلفة من جهة وابتزاز الأموال بطرق القروض الربوية من جهة أخرى، وإنّ فقد استناده إلى الذهب والفضة من وراءها، وأنها كانت سهلة التعامل وخاصة بعدما فتحت الباب للتضخم المادي وكثرتها تسبب في رفع الأسعار، بالإضافة إلى ما قد يحصل غيرها من

---

(١) محمد عمر شابرا، طارق الله خان، **الرقابة الشرعية والإشراف على المصادر الإسلامية**، ط١، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، ٢٠٠٠م، ص٣٣.

تغيرات النقود ككساد النقد العام[١] والانقطاع[٢] والكساد المحلي[٣].

فمن هنا يأتي اقتراح العودة إلى استخدام الدنانير الذهبية والدَّراهم الفضيّة، ومع الأخذ بالاعتبار أن الناس ألفُوا الأوراق النقدية لسهولة التعامل بها، فلذلك لا ضير في تسمية العملة الجديدة بالدينار والدرهم ما دامت هي مُسندة من ورائها بالذّهب والفضة حقيقةً وأن اعتبار الذهب والفضة كنقدٍ قد عُرف منذ زمن قديم وغريزة حبّ هذين المعدنين مشار إليه حيث عبّر عنه القرآن في قوله عزّ وجل: ﴿زُيِّنَ لِلنَّاسِ حُبُّ الشَّهَوَاتِ مِنَ النِّسَاءِ وَالْبَنِينَ وَالْقَنَاطِيرِ الْمُقَنْطَرَةِ مِنَ الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ وَالْخَيْلِ الْمُسَوَّمَةِ وَالْأَنْعَامِ وَالْحَرْثِ ذَلِكَ مَتَاعُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَاللَّهُ عِنْدَهُ حُسْنُ الْمَآبِ﴾[٤]، أو أن إصدار الأوراق النائبة يجب أن تكون مغطاة بالذهب والفضة بكامل القيمة وتستبدل حال الطلب، حتى لا يتحكم نقد ورقي لأية دولة بالدول الأخرى، بل يكون للنقد قيمة ذاتية ثابتة لا تتغير[٥].

فمن مميزات النقود الذهبية والفضية[٦] أنها تتمتع بالثبات والاستقرار النسبي في أسعارهما لندرتهما في الطبيعة وقلة المستخرج منهما سنوياً قياسا مع سائر المعادن الأخرى، والتغير الذي يطرأ عليها هو تغير بسيط، فجاء في المبدع: إذا أقرضه أثمانا فطالبه بها ببلد آخر لزمته) لأنه أمكنه قضاء الحق من غير ضرر فلزمه، ولن القيمة لا تختلف[٧]، فقد أراد الشارع أن يحافظ الناس على ما بأيدي الناس من الأموال من حيث قيمتها من أخطار التقلب بالارتفاع والهبوط في أسعارهما، ويجعل الناس مطمئنون على ما بحوزتهم لمحافظته على قيمته وقوته الشرائية، بالإضافة إلى اعتبارها نقوداً قابلة للاختزان دون تلف يطرأ عليها.

---

(١) كساد النقد يعني: أن يبطل التداول بنوع من العملة ويسقط رواجها في البلاد كافة. موسى آدم عيسى، **آثار التغيرات في قيمة النقود وكيفية معالجتها في الاقتصاد الإسلامي**، ط١، سلسلة صالح كامل للرسائل الجامعية، جدة، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م، ص٣٦٧.

(٢) الانقطاع: عدم وجود النقد في التداول بصورة ميسرة، وإن وجدت عند الصيارفة أو عند بعض الأفراد.. **المصدر السابق**، ص٣٧٤.

(٣) الكساد المحلي: أن يكون النقد مقبولاً في بعض المناطق دون بعض. **المصدر السابق**، ص٣٧٢.

(٤) سورة **آل عمران**، آية رقم١٤.

(٥) انظر: مريم جحنيط، **الأزمة المالية**، ص١٤، صهيب حسن، **الأزمة المالية العالمية**، ص١٤-١٥.

(٦) عبد الله بن سليمان بن منيع، **الورق النقدي**، ط٢، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م، ص٣٣، عباس أحمد محمد الباز، **أحكام صرف النقود والعملات في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة**، ط٢، دار النفائس، الأردن، ١٤٢٠هـ، ص١٤٤، هايل عبد الحفيظ يوسف داود **تغيّر القيمة الشرائية للنقود الورقية**، المعهد العالي للفكر الإسلامي، القاهرة، ١٤١٨هـ/١٩٩٩م، ص٢٥٥.

(٧) ابن مفلح، **المبدع**، ج٤، ص٢١١.

وأخيراً إذا كان الغرب يميل إلى وَحدَة العُملة (مثل إحداث "يورو" في أوروبا) ويجعل لنفسه الحق في تحكّم الأسعار، فإنه يجب على المسلمين إحداث عملة خاصّة بهم، علماً بأن لديهم ثروات حقيقية من ذخائر الذّهب والفضة والنفط وغير ذالك من المعادن مما يجعل لِعُملتهم قوة حقيقية ومصداقاً واقعياً، وكذلك يجب أن لا أن يقال أن قلّة هذه المعادن النفيسة إذا جعلت مساندةً للعملة الورقية– ستقلّل من النشاط الاقتصادي الهائل الذي هو سمة هذا العصر، فإن العالم وخاصةً البلاد الإسلامية لا تزال تحتفظ بذخائر كبيرة من هذه المعادن والمطلوب هو التنقيب عنها مثل النفط تماماً وكذلك فإنه ليس من الضروري حمل النقود في الصفقات التجارية الكبرى، ومن الجائز التعامل بالطرق المعاصرة من إصدار الشيكات أو التعديل في الحسابات ما دام هناكَ رصيدٌ كافٍ لدى صاحب الحساب في حسابه من المال الذي يُسانده ذهبٌ حقيقي وراءَه وذالك سدّاً للباب الأعظم الذي هو نتاج العُملة الورقية التي لا يُسندها ذَهَبٌ ولا فضة[1].

وبهذا يتبين أنه لا بد وأن يكون للنقود سند، وإما أن يكون هذا السند في ذات النقد نفسه كالذهب , الفضة اللذان لا يسأله لهما عن غطاء فذاتهما عين غطائهما وفيهما قيمتهما المقاربة لما يقدران به، وإما أن يكون للنقد ركيزة تدعم ذلك النقد وتجعل من يستخدمه يثق به، كوجود غطاء كامل للأوراق النقدية، من ذهب أو فضة أو عقار أو غيره من الأوراق التجارية المتعارف عليها.

المطلب الرابع: تحريم بيع الدين بالدين.

نهت الشريعة الإسلامية عن بيع الدين بالدين (بيع الكالئ بالكالئ) للحديث عن الرسول ﷺ: (أنه نهى عن بيع الكالئ بالكالئ)[2].

وللحديث عن أثر ذلك اقتصادياً نكتفي بالنظر إلى ما خلفته أزمة الرهن العقاري بحيث أصبح للعقار المشترى ديناً والمباع لآخر أكثر من جهة تطالب به وفي ذلك ضياع للحق وهدر لمصالح الناس وأكل حقوقهم بالباطل، وهذا حصل –كما قلنا– عندما يتجمع لدي البنك محفظة كبيرة من الرهونات العقارية، فإنه يلجأ إلي استخدام هذه "المحفظة من الرهونات العقارية" لإصدار أوراق مالية جديدة– وهذا بحد ذاته نهت الشريعة عنه لأنه يعتبر دين لا يجوز للدائن التصرف فيه–يقترض بها من المؤسسات المالية الأخرى بضمان هذه المحفظة، وهو ما يطلق عليه التوريق Securitization فكأن البنك لم يكتف بالإقراض الأولي بضمان هذه العقارات، بل أصدر موجة ثانية من الأصول المالية بضمان هذه الرهون العقارية فالبنك يقدم محفظته من الرهونات العقارية

---

(١) انظر: صهيب حسن، **الأزمة المالية العالمية**، ص١٤–١٥.

(٢) انظر: محمد ضياء الرحمن الأعظمي، **السنن الصغرى للبيهقي**، ط١، مكتبة الرشد، السعودية، ١٤٢٢هـ/ ٢٠٠١م، باب ما لا ربا فيه وكل ما عدا الذهب والورق والمطعوم، ج٥، ص٥٦، رقم الحديث: ١٨٦٣.

كضمان للاقتراض الجديد من السوق عن طريق إصدار سندات أو أوراق مالية مضمونة بالمحفظة العقارية، وهكذا فإن العقار الواحد يعطي مالكه الحق في الاقتراض من البنك، ولكن البنك يعيد استخدام نفس العقار ضمن محفظة أكبر، للاقتراض بموجبها من جديد من المؤسسات المالية الأخر ى(١).

وفعل كهذا لا يجوز في حد ذاته في الشريعة الإسلامية، فعملية التوريق هذه يجب أن تلغى بموجب قرار الرقابة على المصارف لأن في عملية التوريق بيع الدين لشركة التوريق بأقل من قيمته وهذا يعني أن تدفع الشركة وتأخذ أكثر وهو الربا المحرم شرعاً بالإضافة أن لوجود مثل تلك السندات التي تدر دخلاً باسم الفوائد هي كذلك من الربا المحرم، وهذه السندات يتم تداولها في البورصة لأجل أو على أقساط وهو بيع الدين بالدين المنهي عنه شرعاً. – كما سبق في الحديث المذكور– وهو ما جاء يؤكده قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورة انعقاد مؤتمره الحادي عشر بالمنامة في دولة البحرين، من ٢٥-٣٠ رجب ١٤١٩هـ (١٤-١٩ نوفمبر ١٩٩٨م). بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (بيع الدين وسندات القرض وبدائلها الشرعية في مجال القطاع العام والخاص): "أنه لا يجوز بيع الدين المؤجل من غير المدين بنقد معجل من جنسه أو من غير جنسه لإفضائه إلى الربا، كما لا يجوز بيعه بنقد مؤجل من جنسه أو من غير جنسه لأنه من بيع الكالئ بالكالئ المنهي عنهشرعاً. ولا فرق في ذلك بين كون الدينناشئاً عن قرض أو بيع آجل(٢).

ويظهر بالاطلاع على أنّ ما قامت به المؤسسات المالية الربوية وكان سبباً في انهيار الاقتصاد الرأسمالي من بيع الدين بالدين واشتمال العقود على غرر وجهالة، هو ما جعلته الشريعة الإسلامية بتحريمها لمثل تلك المعاملات نظاماً وقائياً يحمي المصارف الإسلامية من انهيار اقتصادها.

المطلب الخامس: الاقتصاد الإسلامي اقتصاد أخلاقي.

وعند الحديث عن الجوانب الأخلاقية ودورها في الاقتصاد الإسلامي فلا نقصد من ذلك إلا إظهار دور الأخلاق الإسلامية وار تباطها الوثيق بكل جانب من جوانب الحياة من جهة، وللمقارنة بين وجود مثل تلك الأخلاق واختفائها –كما ظهر وساعد في حدوث أزمة الرهن العقاري– وأثر ذلك على الاقتصاد.

---

(١) انظر: البيلاوي، **الأزمة المالية محاولة للفهم**، ص٥.

(٢) قرار **مجمع الفقه الإسلامي الدولي**، الدورة الحادية عشر، ص٢١٣.

فمن أهمّ مميزات الاقتصاد الإسلامي عن غيره من الاقتصاديات الأخرى أنه لا يفصل بين الاقتصاد والأخلاق بل تعد هي الركيزة التي يستند عليها الاقتصاد الإسلامي ولحمة الحياة الإسلامية وسدادها، وفي ذلك يقول الرسول الكريم ﷺ: "إنما بعثت لأتمم مكارم الأخلاق"(١).

فالاقتصاد الإسلامي لا يجيز تقديم الأغراض الاقتصادية على رعاية المثل والأخلاق الدينية بغرار ما لاحظناه عند غيابها في أسواق الاقتصاد الرأسمالي والأنظمة الأخرى التي تؤثر الكسب الاقتصادي على حساب الأخلاق والدين، فكان الدافع الرئيسي للمتعاملين في الأسواق المالية هو الحصول على فوارق الأسعار بتدوير القروض مرة بعد مرة بدافع الطمع والجشع لتحقيق الأرباح لأنفسهم على حساب الآخرين وكذلك ممارستهم لسلوكيات غير أخلاقية كالتعامل بالمعاملات الوهمية والكذب والاحتكار، وغيرها من السلوكيات السلبية التي جاءت الشريعة لتحرمها وتعاقب من يرتكبها، وهذا مما لمحه الغرب من مزج بين الدين (الأخلاق) والاقتصاد في الشريعة الإسلامية فيقول كاتب فرنسي 'إن الإسلام هو نظام الحياة التطبيقية والأخلاق المثالية الرفيعة معاً وهاتان الوجهتان مترابطتان لا تنفصلان أبداً"(٢).

أما عن تطبيق الأخلاق في التعاملات المالية فلا بد من وجود مصفاة أخلاقية شرعية لاختيار المشروعات بحيث يدرس كل مشروع عمل مقدم من وجهة نظر شرعية ثم يحال تطبيقه إن خلى من الممارسات المحرمة(٣)-هو ما تم ذكره عند الحديث عن دور هيئة الرقابة الشرعية-.

ومن مهام الدولة في هذا الشأن تحويل القيم والمثلات الأخلاقية إلى ممارسات واقعية فتنشأ الأجهزة التي تقوم بمهمة الحراسة والتنمية والتطوير وتراقب التنفيذ بعد ذلك، وتعاقب كل من تعدى وخالف، وهم من وصفهم الله تعال بالممكنين بقوله: ﴿الَّذِينَ إِن مَّكَّنَّاهُمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ وَأَمَرُوا بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَوْا عَنِ الْمُنكَرِ وَلِلَّهِ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ﴾(٤).

---

(١) البيهقي، **سنن البيهقي الكبرى**، باب بيان مكارم الأخلاق ومعاليها، ج١٠، ص١٩١، رقم الحديث:٢٠٥٧١.

(٢) يوسف القرضاوي، **دور القيم والأخلاق في الاقتصاد الإسلامي**، ط١، مكتبة وهبة، القاهرة، ١٤١٥هـ/ ص٦١.

(٣) غسان محمود إبراهيم، منذر قحف، **الاقتصاد الإسلامي**، علم أم وهم، ط١، دار الفكر، دمشق، ١٤٢٢هـ/ ٢٠٠٨م، ص١٨٧.

(٤) سورة **الحج**، آية رقم ٤١.

المطلب السادس: العمل في الوسائل الشرعية البديلة في المصارف الإسلامية.

هناك العديد من الوسائل الشرعية والأساليب التمويلية التي يمكن تطبيقها في المصارف الإسلامية فهي متعددة وملائمة لكافة الأنشطة التي يحتاجها والمؤسسات الأخرى لتلبية مشاريعها، ومن أهم تلك الوسائلالبديلة إسلامياً لحلّ مشكلة الأزمة الراهنة: المرابحة للآمر بالشراء، الإجارة المنتهية بالتمليك، المضاربة، المشاركة، والاستصناع.

ونظراً لما مر في مبحث أساليب التمويل العقاري في الاقتصاد الإسلامي من هذه الرسالة فإنني سأورد بإيجاز فيما يلي تعريف كل عقد اصطلاحاً بالإضافة إلى ودور الأسلوب كأداة تمويل عقارية بما يتناسب مع هذا المبحث خشية التكرار .

الفرع الأول: المرابحة للآمر بالشراء:

تعريفها: "طلب الفرد أو المشتري من شخص آخر (أو المصرف) أن يشتري سلعة معينة بمواصفات معينة، وذلك على أساس وعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة له مرابحة، وذلك بالنسبة أو الربح المتفق عليه، ويدفع الثمن على دفعات أو أقساط تبعاً لإمكانيته وقدرته المالية"(١).

وأما عن المرابحة للآمر بالشراء كأداة لشراء العقارات:

لصيغة المرابحة جوانب إيجابية عديدة اجتماعية واقتصادية وغيرها وما يهنا في هذا المقام الحديث عن الآثار الاقتصادية لهذه الصيغة وأهمها يتمثل في توفير بديل "شرعي" لعمليات التمويل الربوي قصير الأجل الذي تقدمه البنوك التقليدية وكذلك في تأمين انسياب السلع المطلوبة للمجتمع بتكلفة نهائية يمكن أن تكون أقل مما هي عليه في حالة التمويل بالفائدة، ما يخدم جماهير المستهلكين، والتي جعلت البنوك تقبل على توجيه كم متزايد من أموالها لتلك الصيغة كونها تقدم صيغة للتوظيفأقرب ما تكون شكلاً لصيغة الائتمان القصير التقليدية من حيث انخفاض درجة المخاطرة نتيجة توافردرجة عالية من الضمانات وا إلزام طالب الشراء بوعده في معظم الحالات وأخذ العربون هد رده كليًا أو جزئيًا مقابل الضرر الذي قد ينشأ(٢).

وكون بيع المرابحة من بيوع الأمانة فهي إذن صيغة تحقق الطمأنينة والراحة والأمان للمتعاملين بها، لجهل العميل بسعر العقارات بالسوق وقلّة الخبرات والمعلومات التي تمكنه من

---

(١) أميرة مشهور، **الاستثمار**، ص٣٣٤.

(٢) انظر: حاتم الشرنقاوي، **الجوانب الاجتماعية والاقتصادية لتطبيق عقد المرابحة**، ص٩١٥، فؤاد السرطاوي **التمويل الإسلامي**، ص٢٣٨.

القيام بالتعامل بأفضل ما يمكن، وبأقلّ تكلفة يدفعها وأما بالنسبة للمصالح المتحققة للمصارف فهي تحقق بالربح الذي يحصل عليه بعد إتمام العمليّة وبفترة زمنية قصيرة، الأمر الذي يتيح لها فرصة الدخول في تنافس مع المصارف التقليدية كما توفر السيولة النقدية له من خلال الأقساط الدورية إلي يلتزم به العميل والتي من بينها القسط الفوري والقسط الذي يجمعه مقدماً بحيث يسمح للمصرف بممارسة نشاطاته وتأدية التزاماته تجاه المودعين(١).

وبذلك يتبين للباحثة أن هذه الصيغة تعتبر صيغة رائدة في مجال تعاملات المصارف الإسلامية لما تحققه من مصلحة لكلا العميل والمصرف وتساهم إلى حدٍ كبير في تأمين مستلزمات السوق وما يحتاج إليه، بالإضافة إلى المساعدة التي تقدم لكثير من العملاء الذين لا تكفي خبراتهم لشراء العقارات والمباني السكنية بأقل تكلفة وأفضل نوعية وبأقل الشروط واختيار العميل للمواصفات التي يرغب أن تتوافر في المبنى السكني.

الفرع الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك.

الإجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بأحد الطرق المبينة في المعيار"(٢).

الإجارة المنتهية بالتمليك كأداة تمويل عقاري:

كثيراً ما اتجهت المصارف الإسلامية لتركز مجال استثمارها من خلال هذه العملية التي تخدم جميع القطاعات الصناعية التي تحتاج إلى آلالات جديدة ومعدات حديثة لتزيد من عمليتها الإنتاجية كما وتخدم القطاعات الزراعية وغيرها من القطاعات كالتي نحن الآن بصددها فهي تخدم وبشكل كبير مجال تسويق العقارات والشقق السكنية ومشاريع الإسكان والعمارات الاستثمارية ذات الطابع التجاري الربحي بما يتناسب مع الضوابط والأحكام الإسلامية، والذي يصعب على الفرد أو أفراد القيام القيام به نظراً لظروف ارتفاع تكاليف المنشأة وعدم تواجد القدرة الكاملة على التمويل، وكما يمكن النظر لفوائد أخرى لهذه الصيغة كالمساهمة الحقيقة في القضاء على البطالة الواسعة في العالم وخاصة الدول الإسلامية والاستفادة من الخبرات التي لا تظهر لأسباب كعدم وجود آلات العمل ووسائله، كما وتمثل أسلوباً للتمويل عوضاً عن الإقراض

---

(١)فليّح حسن خلف، **البنوك الإسلامية**، ط١ عالم الكتب الحديث، الأردن ، ٢٠٠٦م، ص٣٠٥-٣٠٦.

(٢) هيئة المحاسبة الشرعية والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، **معايير المحاسبة والمراجعة الدولية والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية**، ١٤٩٠هـ/٢٠٠٨م، ص٣١٥.

بفائدة لشراء العقار وبالتالي القضاء على المعاملات الربوية والسلوكات السلبية في البنوك، ومن المزايا المتعددة للصيغة هذه أنها تربط بين عنصري العمل ورأس المال بما يؤثر على الاقتصاد لكل دول بحسب تطبيقها لعمليات التمويل الإسلامية(١).

وهكذا يتبن للباحثة أن المناداة بتطبيق هذا الأسلوب التمويلي المعاصر له أهميته البالغة فهو من جانب غير أنه يلبي احتياجات الأفراد من شراء العقارات بالمواصفات المراد توافرها في المسكن، فهو يحلّ مشاكل اجتماعية أخرى كالقضاء على البطالة –كما ورد– ومشاكل نفسية كون توفر المسكن من مستلزمات الحياة وأساسياتها، فمن خلال تلك الصيغة يتوخى مبدأ توزيع الثروات بين فئات المجتمع وتوسيع قاعدة الملكية للأفراد دون أن يطغى جانب على آخر.

الفرع الثالث: المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك.

وهي دخول المصرف بصفة الشريك ممولاً كلياً أو جزئياً، في مشروع ذي دخل متوقع، وذلك أساس الاتفاق مع الشريك على حصول المصرف على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعلاً، مع حقه بالاحتفاظ بحقه المتبقي أو أي قدر منه يتفق عليه ليكون ذلك الجزء مخصصاً لتسديد أصل ما قدمه البنك من تمويل(٢).

أو يمكن تعريفها إضافة إلى ما مر من تعريفات لهذه المشاركة بأنها: " أن يتقدم الجهة الممولة لصاحب المشروع تمويلاً يضاف إلى نصيب الأخير في المشروع ويتفق على أن يسترد الممول نصيبه من التمويل تدريجياً خلال فترة معينة أو أن يسترده دفعة واحدة في نهاية الفترة المتفق عليها وخلال هذه الفترة يتفق الممول مع صاحب المشروع على طريقة الإدارة وتقسيم الأرباح بينهما بنسب محددة"(٣).

---

(١) انظر: فؤاد السرطاوي، **التمويل الإسلامي**، ص٢٣٣.

(٢) انظر: البنك الإسلامي الأردني، قانون رقم ٦٢، عام ١٩٨٥، ص٥، **قانون البنك الإسلامي**، لجنة فتوى المملكة الأردنية الهاشمية، ٢٠ من رجب عام ١٣٩٧هـ/ ٢٨ من رمضان من العام نفسه الموافق ١٩٧٧/٨/٦–١٩٧٧/٩/١١م، عبد السلام داود العبادي، **سندات المقارضة**، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع، ص١٥٤٩، عبد السلام داود العبادي، **المشاركة المتناقصة وضوابطها الخاصة**، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث عشر، ص٩٤١، عجيل جاسم النشمي، **المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة**، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث عشر، ص٩٦٤.

(٣) إبراهيم محمد البطاينة، **التسهيلات المصرفية النقدية في المصارف التجارية والتمويل بالمشاركة والمضاربة في المصارف الإسلامية**، بحث مقدم للمجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، جامعة آل البيت، تشرين الأول ٢٠٠٩م، المجلد الخامس، العدد ٣/أ، ص٩٤–٩٥.

المشاركة المتناقصة كأداة تمويل لها أثر على الاستثمار العقاري:

تعد هذه الأداة من أوسع الأدوات التمويلية استخداماً في المصارف الإسلامية، فهي تتم – كما ذكرنا–بأن يشترك طرفان يقدم أحدهما عقاراً، كالأرض مثلاً في حين يقدم الآخر مالاً لإقامة المشروع(١).

ولهذه الصيغة آثار اقتصادية كبيرة.تنتج عنه بعد قيام المشروع والتي لها مردود إيجابي على الأفراد والمجتمع، حيث يصبح هناك أفراد عاملين بعد أن كانوا عاطلين عن العمل، كما لها الأثر الكبير في التخفيف من الفقر فمالك لأرض قد يكون فقيرا حاصلاً على الأرض بشراء قدير رخيص السعر ولا يملك سيولة مادية، لكنه حاله قد يتحسن عند إقامة المشروع وخروج المصرف منه وتنازله عن المبنى لمالك الأرض ويكون ذلك بعد الاتفاق على ترتيب اقتسام الدخل الذي يحصله المصرف من الإيجارات المستحقة بحيث يكون بين الطرفين ترتيب معين لتجنب جزء من الدخل السنوي في حساب التأمينات إلى أن تساوي المبالغ المجتمعة قيمة ما أنفقه المصرف(٢)، كما ولهذه الصيغة بالغ الأثر في تحقيق النمو الاقتصادي فالدولة تصبح مركز جذب اقتصادي بقيام المشاريع– كمشاريع عقارية وغيرها– كما وتتوجه رؤوس الأموال الخارجية للاستثمار فيها بدلاً من العكس أي خروجها منها، فيكسب بذلك صاحب رأس المال النقدي وصاحب رأس المال العرضي، أو العامل على رأس المال وبذلك تزدهر النشاطات الاقتصادية وبالتالي تحقق نمواً اقتصادياً يزيد من مستوى الدخل للأفراد وحصول حركة تجار ية في الدول المطبقة لهذه الصيغة وتساعد كذلك في تقليل حدة التفاوت في توزيع الدخول والثروات وتحقيق عدالة أكبر في توزيع ناتج الاستثمارات عن طريق إشراك طبقات مختلفة من المجتمع في عمليات عديدة، بعيداً عن الاقتراض من البنوك لتمويل عملياتهم(٣).

ويتبين من خلال آثار هذه الصيغة أن تطبيقها في المصارف الإسلامية بالغ الأهمية فليس فقط المردود الإيجابي يعود على الأفراد وحدهم وا ٍنما على الدولة ونمو نشاطها الاقتصادي وقضائها من ناحية أخرى على السلوك السلبي ّ عند اكتناز الأموال وعدم مشاركة من لديهم الجهد ولكن يفتقدون المال، فبهذه الصيغة تتوسع دورة النشاطات الاقتصادية والإنتاجية وتساهم في رفع المستوى العام لدخول الأفراد.

---

(١) انظر: وائل عربيات، **المشاركة المتنهية بالتمليك**، ص٩٥.

(٢) وائل عربيات، **المشاركة المتنهية بالتمليك**، ص٩٦، سامي الحمود، **تطوير الأعمال المصرفية**، ص٤٢٩–٤٣٠.

(٣) فليح حسن، **البنوك الإسلامية**، ص٢٦٩–٢٧٠.

الفرع الرابع: الاستصناع.

وهو كما سبق تعريفه: "عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل"(١).

وأمّا أثر الاستصناع على الاستثمار:

من المتعارف عليه أن عقد الاستصناع من العقود المتعامل بها في المصارف الإسلامية، ومما ساعد في تزايد العمل بهذا العقد والتعامل به بشكل أوسع هو التقدم العلمي وشيوع الآلات وكثرة المصانع والصناعات، حتى أصبحت أغلب جوانب الحياة مرتبطة بالجانب الصناعي كما أن للاستصناع أهمية كبيرة وفوائد عديدة تؤثر على النشاط الاقتصادي للدولة كالقضاء على البطالة المنتشرة في العالم، وخصوصاً الإسلامي فعندما يتم استغلال تلك الموارد التي تدخل ضمن عقد الاستصناع، ويحصل التكامل بين الخبرات ورأس المال، فهناك يتم توجيه الأيدي المعطلة نحو الصناعة مما يؤثر على الدولة من الناحية السياسية والاجتماعية والأمنية، كما له الدور في تحقيق الاستقرار الاقتصادي، إذ أن طلب سلع خاصة بصفات معينة كالمباني والشقق السكنية يعني أن هناك حاجة لها، فيدل على عدم وجود تضخم في المصنوعات، وهذا بدوره يؤدي إلى التوازن بين العرض والطلب مما يؤدي إلى تحقيق استقرار في اقتصاد البلاد.و من هذه الفوائد تمكين البنك الصانع أن يشتري مواد التصنيع التي يحتاج إليها بثمن مؤجل حتى يحين وقت الدفع إليه، وهذا بدوره يؤدي إلى نشاط الحركة التجارية، إذ يعتبر المال الذي سيدفع مصدراً من مصادر التمويل للصانع والتاجر معاً وكذلك يستطيع المستصنع أن يدفع ما يقبضه من مال عند العقد في سلع أخرى يحتاجها، ويضمن دفع أخرى عند تسليم السلع إلى طالبها، وبهذا يحصل تمويل مشاريع صناعية وتجارية وعقارية جديدة وفي هذا المجال تحديداً –أي من ناحية – المقاولات بمجالاتها الواسعة ومشاريع الإسكان والتطوير الحضري الذي أصبحت الحكومات تتبناه وتتعامل به من خلال عقد الاستصناع لمرونته في التعامل بحيث يمكن تعجيل الثمن أو تأجيله أو تقيسطه، كما وأصبح هذا العقد يستخدم كأداة تمويل عقاري يطلق عليه لدى بعض البنوك الاستصناع العقاري، فيمكن إنشاء مساكن عبر شركات المقاولات والوحدات الهندسية في المصرف، أو إنشاء شركة أو مصنع ذي صفات معينة تحتاج في إنشاءها إلى شركات إنشاءات ضخمة وذات تمويل عالٍ، ورواج التجارة ونشاط وحركة الأيدي العاملة(٢).

---

(١) انظر: الكاساني، **بدائع الصنائع**، ج٥، ص٢.

(٢) انظر: سعود بن مسعد بن مساعد الثبيتي، **الاستصناع تعريفه– تكيفه– حكمه– شروطه أثره في تنشيط الحركة الاقتصادية**، بحث مقدم لمجلة مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السابع، ج٧،

وبهذا فالمصارف الإسلامية لا تعدو أن تكون مؤسسات تمويلية تسعى لخدمة المصلحة العامة مع تحقيق قسط من الأرباح عن طريق شرعي هو المرشح الأول والأفضل بهذه المهام والتي يمكن للبنك أن يكون بائعا أو مشترياً [١].

وهكذا يتبين أن عقد الاستصناع يؤدي إلى حل الأزمات الإسكانية، إذ يطلب المستصنع مسكناً معيناً بمواصفات ومقاييس يحددها حسب رغبته وحاجته ويدفع من ثمنها أو لا يدفع إلا بعد الاستلام على أقساط محددة، حسب استطاعته، وبذلك تخف الأزمات الإسكانية –التي باتت تظهر بشكل كبير – أو تنعدم، وهذا يؤدي بدوره إلى تحقيق العدل الاجتماعي بحصول كل أسرة على بيت مناسب.

الفرع الخامس: المضاربة.

وهي:هي الصيغة التعاقدية المطورة لشركة المضاربة الفردية أو الثنائية، وهي قائمة على أساس أن يعرض المصرف الإسلامي على أصحاب الأموال استثمار مدخراتهم لهم، كما يعرض المصرف– باعتباره مال أو وكيل عن أصحاب الأموال– على أصحاب المشروعات الاستثمارية تلك الأموال، على أن توزع الأرباح حسب الاتفاق بين الأطراف الثلاثة، وتقع الخسارة على صاحب المال[٢].

دور المضاربة كأداة تمويل عقاري[٣]:

تتيح المضاربة المشتركة للاقتصاد والمجتمع كونها صيغة تصلح أن تكون الإطار الملائم لاستثمار المال الجماعي المتعدد الموارد والمصادر تتيح فرص التوسع في النشاطات الاقتصادية اعتماداً على الربط بين المال من أحد طرفي المضاربة والعمل الذي يمارس عملية المضاربة– فقد يكون صاحب المال لا يملك الوقت والخبرة الكافيين للقيام بالأعمال المطلوب إنجازها وكذلك قد لا يكون صاحب العمل والخبرة لديه رأس مال لإتمام مشروعه–، فتتاح بذلك فرص العمل وتوفر رؤوس أموال للقيام بالأنشطة الاقتصادية المتنوعة.

يمكن للمضاربة المشتركة كذلك الأمر المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية التي تفتقر إليها الدول الإسلامية لضعف التطور وقلة رؤوس الأموال، فتساهم هذه العملية في توسيع

ص١٠٥٩–١٠٦١، محمد عبد اللطيف صالح الفرفور، **أثر الاستصناع في تنشيط الحركة الصناعية**، العدد ٧، ص٩٤٥، وائل عربيات، **عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي**.

(١) فؤاد السرطاوي، **التمويل الإسلامي**، ص٢٨٩–٢٩٠.

(٢) محمد شبير، **المعاملات المالية المعاصرة**، ص٣٠٠.

(٣) فليح حسن، **البنوك الإسلامية**، ص٢٢٧–٢٣٢، سامي حمود، **تطوير الأعمال المصرفية**، ص٤٢٠.

النشاطات المختلفة كالزراعة والصناعة والخدمات والبناء والتشييد فتوفر بذلك فرص الاستخدام والتشغيل لكل عاطل عن العمل ومن جهة أخرى استثمار المال وعدم اكتنازه لوجود مشروعات

بحاجة إلى مال يقيم هذه المشروعات ويدعمها، بما يؤثر إيجابيا وبدور كبير في توزيع نسب الدخول على الأفراد وعدم تركزها في أيدي فئة قليلة، وكذلك الحال توفر فرص استخدام الموارد المتاحة في كل دولة لاستغلالها بالشكل الأمثل والأكفأ وضمان تحقيق أعلى عائد متوقع بتخفيض تكلفة ممارسة النشاط إلى أدنى حد مع المساهمة بتحسين نوعية أداء النشاط الاقتصادي.

ويبدو للباحثة بعد العرض لدور كل صيغة كأداة للتمويل العقاري أن من شأن كل صيغة على حدة المساهمة في تحقيق التعاون والتآلف والانسجام الاجتماعي عن طريق عمليات يشترك فيها صاحب رأس المال مع صاحب الخبرة والكفاءة وتشغيل أعداد من العاطلين عن العمل وبذلك محو لبعض الممارسات السلبية في أسواق العمل والمال وعدم انحصار المال في يد طبقة معينة وتزايده وتراكمه مع مرور الزمن على حساب زيادة فقر العاملين المحدودي الدخل.

الخاتمة

فبعد الانتهاء من هذا العمل المتواضع ، واستوائه على هذا الشكل، وبعد معرفة الداء و محاولة تقديم الدواء بما جاء في هذه الدراسة ، فإننا نصل في نهاية المسار إلى بعض نتائج التي تمخضت عن هذه الدراسة أهمها ونتبعها بتوصيات قد تساهم في تفعيل دور الشريعة الإسلامية وخصوصاً الاقتصاد الإسلامي لحل الأزمات .

وأهم هذه النتائج :

١. أنما يقوم عليه الاقتصاد الإسلامي من مبادىء ومرتكزات لا يمكن أن يخلّف وراءه أزمات ،كأزمة الر هن العقاري.

٢. حل الأزمة الراهنة وغيرها من الأزمات يكمن في تطبيق النظام الإسلامي ومعرفة مدى أهميته ودوره في معالجة لهذه الأزمة ولأي معضلة اقتصادية، في مقابل اقتصاد ربوي من شأنه يخلق الأزمات ويقوم بصنعها.

٣. ليس هناك ما يمنع من موافقة ومشابهة أعمال المصارف الإسلامية لأعمال البنوك الأخرى إذا ما ألغيت الفائدة منها وحظر التعامل بالمعاملات الوهمية ، وخاصة أن الناس ألفت التعامل مع تلك البنوك ، وهذا يستلزم تحويل البنوك الربوية إلى بنوك لاربوية .

٤.تحريم النظام الإسلامي لبعض العمليات الوهمية كالتعامل الربوي أخذاً وعطاءاً وغيرها من المعاملات المحرمة كبيع الدين بالدين ، هي ما تقوم عليه البنوك الربوية مما تسبب في إحداث الأزمة هذه ،فما حرمه الإسلام ونادى بالابتعاد عنه لعواقبه الوخيمة تشهدها كل مؤسسة مالية خالفت تلك التعاليم.

٥. عندما حرم الإسلام بعض الوسائل والصيغ المستخدمة في البنوك الربوية ، جاء بالبدائل التي تقوم على أساس قاعدة الغنم بالغرم ،و على أساس المشاركة في الربح والخسارة وعلى التداول الفعلي للأموال ، بضوابط شرعية تحكمه وأولويات التعامل به . إنّ صيغ التمويلهذه ليس من شأنها فقط أن تحل من مشكلة اقتصادية ، وبل وتساهم كذلك في تحقيق مبدأ

الاستخلاف في الأرض وتكفل للأفراد العدالة في حصولهم على امستحقاتهم ، بتوزيع الدخول بين الناس وعدم حصرها في يد فئة معينة.

٦. الاقتصاد الإسلامي اقتصاد أخلاقي ، يقوم على مجموعة من القيم والمثل ، كالأمانة والمصداقية والشفافية والبيّنة والتيسير ولتعاون والتكامل والتضامن ، بل تعدُّ الأخلاق من الأسس والمرتكزات التي يجب أن يقوم عليها النظام الاقتصادي ، فلا اقتصاد بدون أخلاق ومثل .

وأما بعض التوصيات فهي:

١. العمل على أسلمة الاقتصاد العالمي وتحريره من الطغيان ،وذلك بتفعيل دور الاقتصاد الإسلامي وا ٍعطاء صورته الحقيقية.

٢. تطوير أعمال المصارف الإسلامية كونها صيغ شرعية بديلة ، لجذب المدخرات إليها والاستفادة من الودئع المجتمعة لديها ودمجها من خلال التعاول مع المستثمرين للقيام بالمشروعات التي تحتاجها الدولة.

٣. ضرورة وجود مصفاة أخلاقية تمحص الأعمال المصرفية التي تطرأ على المؤسسات المالية ، وتنقيها من أي شبهة يكمن أن تعتريها أو تتعرّض لها

٤. العمل على إنشاء مراكز اقتصادية مركزية متخصصة ، تكون لها الكلمة افصل والمرجع للحكم على كل ما يستجد من معاملات مصرفية .

٥. إنشاء أكاديميات متخصصة بالشؤون المصرفية الإسلامية ، تدرس العمليات المصرفية وضرورة دمج الصورة النظرية لهذه العلوم بالصورة العملية ، حتى يستطيع من يدرسها أن ينخرط بالسوق والمؤسسات المالية ،وبالتالي إعطاء الاقتصاد الإسلامي صورةً تمثله.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين .

المصادر والمراجع:

التفاسير.

١- أحمد بن علي الرازي الجصاص أبو بكر (٣٧٠هـ/٩٨٠م)، أحكام القرآن، ت: محمد الصادق قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (د.ط)، ١٤٠٥هـ.

٢- إسماعيل بن محمد بن كثير (ت ٧٧٤هـ)، تفسير القرآن العظيم، دار الفكر، بيروت، ١٤٠١هـ (د.ط).

٣- محمد بن أحمد بن أبي بكر القرطبي (ت ٦٧١هـ/ ١٢٧٣م)، تفسير القرطبي، دار الشعب، القاهرة (د. ط.س).

٤- محمد بن الأمين بن محمد المختار الشنقيطي (ت ١٣٩٣هـ)، أضواء البيان، دار الفكر، بيروت، (١٤١٥هـ/ ١٩٩٥م).

٥- محمد بن جرير الطبري (ت ٣١٠هـ/ ٩٢٣م)، تفسير الطبري، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٥هـ، (د.ط).

٦- محمد علي الصابوني، مختصر تفسير ابن كثير، دار الفكر، بيروت، (د.ط.س).

٧- محمد علي الصابوني، صفوة التفاسير، دار الفكر، بيروت (د.هـ.س).

كتب الحديث:

٨- أحمد بن الحسين بن علي البيهقي، أبي بكر (ت ٤٥٨هـ/ ١٠٦٦م)، السنن الكبرى، ت: محمد عبد القادر عطا، مكتبة دار الباز، مكة المكرمة، ١٤١٤هـ/ ١٩٩٤م.

٩- علي بن عمر الداقطني (ت ٣٥٨هـ/ ٩٦٩م)، سنن الدارقطني، ت: عبد الله هاشم المدني، دار المعرفة، بيروت، ١٣٨٨هـ/ ١٩٦٦م.

١٠- مالك بن أنس (ت ١٧٩هـ/٧٩٥م)، الموطأ، ت: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إ حياء التراث، مصر، (د.ط.س).

١١- محمد بن إسماعيل أبي عبد الله البخاري (ت ٢٥٦هـ/ ٨٧٠م)، الجامع الصحيح (صحيح البخاري)، ت: مصطفى ديب البغا، دار ابن كثير، اليمامة، بيروت، ط٣، ١٤٠٧هـ/ ١٩٨٧م.

١٢- محمد بن عبد الله أبي عبد الله الحاكم النيسابوري (ت ٤٠٥هـ)، المستدرك على الصحيحين، ت: مصطفى عبد القادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١١هـ/ ١٩٩٠م.

١٣- محمد بن عيسى الترمذي (ت ٢٧٩هـ/ ٨٩٢م)، الجامع الصحيح وهو سنن الترمذي، ت: أحمد محمد شاكر وآخرون، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (د.ط.س).

١٤- مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري (ت ٢٦١هـ/ ٨٤١م)، صحيح مسلم، ت. محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ١٤١٢هـ/ ١٩٩٢م.

كتب شروح الأحاديث:

١٥- أحمد بن علي بن حجر العسقلاني (ت ٨٥٢هـ)، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ت: محب الدين الخطيب، دار المعرفة، بيروت، (د.ط.س).

١٦- يحيى بن شرف بن مري النووي (ت ٦٧٦هـ)، شرح النووي على صحيح مسلم، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط٢، ١٣٩٢هـ.

١٧- عبد الله بن يوسف أبي محمد الزيلعي (ت ٧٦٢هـ)، نصب الراية، ت: محمد يوسف البنودي، دار الحديث، مصر، ١٣٥٧هـ.

كتب الفقه:

١٨- محمد أمين الدين بن عمر ابن عابدين (ت ١٢٥٢هـ/ ١٨٣٦م)، الدر المختار، دار الفكر، بيروت، ط٢، ١٣٨٦هـ.

١٩-عبد الغني الدمشقي الميداني، اللباب في شرح الكتاب، ت: محمود أمين النواو ي، دار الكتاب العربي، بيروت، (د.ط.س).

٢٠- علاء الدين السمرقندي (ت ٥٣٩هـ/ ١١٤٤م)، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤٠٥هـ/ ١٩٨٤م.

٢١- علاء الدين الكاساني (ت ٥٨٧هـ/ ١١٩١م)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتاب العربي، بيروت، ط٢، ١٩٨٢م.

٢٢- محمد بن عبد الواحد السيواسي الكمال بن الهمام (ت ٨٦١هـ/ ١٤٥٧م)، شرح فتح القدير على الهداية شرح بداية المبتدي، دار الفكر، بيروت، ط٢، (د.س).

كتب المالكية:

٢٣- خليل بن إسحاق بن موسى المالكي (ت ٧٧٦هـ)، مختصر خليل، ت: أحمد علي حركات، دار الحديث، القاهرة، ط١، ١٤١٥هـ.

٢٤- سيدي أحمد الدردير أبي البركات (ت ١٢٠١هـ/ ١٧٨٦م)، الشرح الكبير، ت: محمد عليش، دار الفكر، بيروت، (د.ط.س).

٢٥- مالك بن أنس الأصبحي (ت ١٧٩هـ/ ٧٩٥م)، المدونة الكبرى، دار صادر، بيروت، (د.ط.س).

٢٦- محمد عرفة الدسوقي شمس الدين (ت ١٢٣٠هـ/ ١٨١٥م)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ت: محمد عليش، دار الفكر، بيروت، (د.ط.س).

٢٧- يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر القرطبي (ت ٤٦٣هـ/ ١٠٧٠م)، الكافي في فقه أهل المدينة، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م.

كتب الشافعية:

٢٨-إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي (٣٩٣هـ/ ١٠٠٣م)، المهذب في فقه الإمام الشافعي، دار الفكر، بيروت، (د.ط.س).

٢٩- أبو بكر بن السيد محمد الدمياطي، إعانة الطالبين، دار الفكر، بيروت، (د.ط.س).

٣٠- زكريا بن محمد بن أحمد الأنصاري (ت ٩٣٦هـ/ ١٥٢٩م)، فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٨هـ.

٣١- سليمان بن عمر بن محمد البجيرمي، حاشية البجيرمي، المكتبة الإسلامية، ديار بكر، تركيا، (د.ط.س).

٣٢- محمد بن إدريس الشافعي (ت ٢٠٤هـ/ ٨١٩م)، الأم، دار المعرفة، بيروت، ط٢، ١٣٩٣هـ.

٣٣- محمد بن أحمد الخطيب الشربيني (ت ٩٧٧هـ/ ١٥٧٠م)، الإقناع في حل ألفاظ أبي الشجاع، ت: مكتب البحوث والدراسات، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ.

٣٤- محمد بن عمر بن علي بن نووي الجاوي ، نهاية الزين، دار الفكر، بيروت، ط١، (د.س).

كتب الحنابلة:

٣٥- إبراهيم بن محمد بن سالم ضويات (ت ١٣٥٣هـ)، منار السبيل، ت: عصام القلعجين، مكتبة المعارف، الرياض، ط٢، ١٤٠٥هـ.

٣٦- إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد بن مفلح الحنبلي (ت ٨٨٤هـ/ ١٤٧٩م)، المبدع شرح المقنع، المكتب الإسلامي، بيروت، ١٤٠٠هـ.

٣٧- عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي (ت ٦٢٠هـ)، المغني، دار الفكر، بيروت، ط١، ١٤٠٥هـ.

٣٨- عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي (ت ٦٢٠هـ)، الكافي، المكتب الإسلامي، بيروت، (د.ط.س).

٣٩- علي بن سليمان المرداوي (ت ٨٨٥هـ/ ١٤٨٠م)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ت: محمد حامد الفقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (د.ط.س).

٤٠- محمد بن مفلح المقدسي أبي عبد الله (ت ٧٦٢هـ)، الفروع، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٨هـ.

٤١- منصور بن إدريس البهوتي (ت ١٠٥١م)، الروض المربع، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ١٣٩٠هـ.

٤٢- منصور بن إدريس البهوتي (ت ١٠٥١هـ)، كشاف القناع، ت: هلال مصلجي مصطفى هلال، دار الفكر، بيروت، ١٤٠٢هـ.

كتب فقهية عامة:

٤٣- ابن المنذر (ت ٣١٨هـ)، الإجماع، ت: فؤاد عبد المنعم أحمد، رئاسة المحاكم الشرعية والشؤون الدينية، قطر، ط١، ١٠٤١هـ/ ١٩٨١م.

٤٤- أبو الأعلى المودودي، الربا، دار الفكر، دمشق، (د.ط.س).

٤٥- السيد سابق، فقه السنة، الفتح للإعلام العربي، مصر، ١٤١٢هـ/ ١٩٩٢م.

٤٦- عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية، طبيعتها، ووظيفتها، وقيودها، مكتبة الأقصى، الأردن، ط١، ١٣٩٥هـ/ ١٩٧٥م.

٤٧- محمد حسن أبو يحيى، الاستدانة في الفقه الإسلامي، ط١، ١٤١٦هـ/١٩٩٠م.

٤٨- محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة، دار النفائس، الأردن، ط١، ١٤١٦هـ/ ١٩٩٦م.

كتب اللغة والمعاجم:

٤٩- محمد بن أبي بكر الرازي (ت ٧٢١هـ)، مختار الصحاح، ت: محمود خاطر، مكتبة بنان، بيروت، ١٤١٥هـ/١٩٨٦م.

٥٠- محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي (ت ٧١١هـ/ ١٢٩٣م)، لسان العرب، دار صادر، بيروت.

كتب الاقتصاد الإسلامي:

٥١- أحمد صبحي العبادي، إدارة العمليات المصرفية والرقابة عليها، دار الفكر، الأردن، ط١، ٢٠١٠م.

٥٢- هشام جبر، إدارة المصارف الإسلامية، نشر: عمادة البحث العلمي، جامعة النجاح، فلسطين، ط٢، ٢٠٠٦م.

٥٣- رفيق المصري، بيع التقسيط، تحليل فقهي واقتصادي، دار القلم، دمشق، ١٩٩٠م.

٥٤- سامر مظهر قنطقجي، ضوابط الاقتصاد الإسلامي، دار النهضة، ط١، ١٤٢٤هـ/ ٢٠٠٩م.

٥٥- عباس أحمد الباز، أحكام صرف النقود والعملات في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، دار النفائس، عمان، ط٢، ١٤٢٠هـ.

٥٦- عبد العزيز بن محمد بن مرشد، نظام الحسبة في الإسلام، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ١٣٩٣هـ/ ١٩٩٢م.

٥٧- فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث- الأردن، ط١، ٢٠٠٦م.

٥٨- فؤاد عبد اللطيف السرخاوي، التمويل الإسلامي ودور القطاع الخاص، دار المسيرة، عمان، ط١.

٥٩- محمد باقر الصدر، اقتصادنا، دار التعارف (د.ط.س).

٦٠- محمد حسن أبو يحيى، في ضوء القرآن والسنة، دار عمار، الأردن، ط١، ١٤٠٩هـ/ ١٩٨٩م.

٦١- محمد حسون حنون، الأعمال والخدمات المصرفية في المصارف التجارية والإسلامية، (د.ط)، الأردن.

٦٢-محمد عقلة الإبراهيم، حكم بيع التقسيط في الشريعة والقانون، مكتبة الرسالة الحديثة، ط١، ١٤٠٨هـ/ ١٩٨٧م.

٦٣-محمد عمر شابرا، طارق الله خان، الرقابة الشرعية والإشراف على المصادر الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، ٢٠٠٠م.

٦٤- محمد شوقي الفنجري، المذهب الاقتصادي في الإسلام، الهيئة المصرية العامة للكتاب، ط٣، ١٩٩٧م.

٦٥- محمود محمد بابللي، المصارف الإسلامية، ضرورة حتمية، المكتب الإسلامي، بيروت، ط. ١٤٠٩هـ/ ١٩٨٩م.

٦٦- موسى آدم عيسى، آثار التغيرات في قيمة النقود وكيفية معالجتها في الاقتصاد الإسلامي، سلسلة صالح كامل، جدة، ط١، ١٤١٤هـ/ ١٩٩٣م.

٦٧- هايل عبد الحفيظ يوسف، تغير القيمة الشرائية للنقود الورقية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، ١٤١٠هـ/ ١٩٩٩م.

٦٨- هيا جميل البشارات، التمويل المصرفي الإسلامي، دار النفائس، الأردن، ط١، ١٤٢٨هـ/ ٢٠٠٨م.

٦٩- يوسف القرضاوي، دور القيم الأخلاقية في الاقتصاد الإسلامي، مكتبة وهبة، القاهرة، ط١، ١٤١٥هـ/ ١٩٩٥م.

كتب الاقتصاد الوضعي:

٧٠- دريد كامل آل الشبيب، مقدمة في الإدارة المالية المعاصرة، دار المسيرة، عمان، ط١، ١٤٢٧هـ/ ١٩٩٧م.

٧١-رضوان وليد العمار، أساسيات في الإدارة المالية، دار المسيرة، ط١، ١٩٩٧م.
٧٢- فليح حسن خلف، العولمة الاقتصادية، عالم الكتب الحديث، إربد، ط١، ٢٠١٠م.
٧٣- كنجو عبود كنجو وآخرون، الإدارة المالية، دار المسيرة، عمان، ط١، ١٩٩٧م.
٧٤- محمد شفيق حسين الطيب وآخرون، أساسيات الإدارة المالية، دار المستقبل، عمان، ١٤١٠هـ/ ١٩٨٩م.
٧٥- محمد صالح الحناوي، الإدارة المالية: مدخل اتخاذ القرارات، الدار الجامعية، ٢٠٠٤م.
٧٦- محمد يونس خان وآخرون، الإدارة المالية، الناشر: جون وايليو وأولاده، نيويورك، ١٩٨٦م، (د.ط).
٧٧- منير إبراهيم الهندي، الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧م.
٧٨- ياسر السكران وآخرون، الإدارة والتحليل المالي، دار الصفاء، عمان، ط١، ١٤٢٠هـ ٢٠٠٠م.

رسائل علمية:

٧٩- إبراهيم مروان جميل الخانجي، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (١٩٨٠-١٩٩٦م) رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، ١٩٩٩م.
٨٠- أحمد عبد العفو العليان، الرقابة الشرعية على أعمال المصارف التجارية، رسالة ماجستير، ٢٠٠٦م.
٨١- حسان كعدان، الرقابة وتقييم الأداء في القطاع المصرفي مع دراسة حالة تطبيقية عن المصرف التجاري السوري، رسالة دكتوراة، جامعة دمشق، ١٤١٨هـ/ ١٩٩٧م.
٨٢- حمزة عبد الكريم، الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية، رسالة دكتوراة، ٢٠٠٤م.
٨٣- عبد الله مرشد الصليبي، تطبيقات عقود الاستصناع في مشروعات البناء والتشغيل والتحول B.O.T ودور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويلها، رسالة ماجستير، اليرموك، ١٤٢٧هـ/ ٢٠٠٦م.
٨٤- كاملة محمد بن علي مسالم، أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، ١٤٢٠هـ/ ١٩٩٩م.
٨٥- محمد سعيد مجاهد، أحكام بيع الدين بالدين في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة، رسالة دكتوراة في الفقه وأصوله، جامعة دمشق، سوريا، ١٤٢٨هـ/ ٢٠٠٧م.
٨٦- محمد يوسف عارف الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، ٢٠٠٣م.

٨٧- وائل محمد عربيات، المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك) ودور البنوك الإسلامية في تفعيلها، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، ٢٠٠٠م.

٨٨- وائل محمد عربيات، عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي ومدى الاستفادة منه في المؤسسات الاقتصادية، رسالة دكتوراة، الجامعة الأردنية، الأردن، ٢٠٠٣م.

أبحاث مجمع الفقه الإسلامي:

٨٩- حاتم القرنشاوي، الجوانب الاجتماعية والاقتصادية لتطبيق عقد المرابحة، الكويت، ١٤٠٩هـ/ ١٩٨٨م، العدد الخامس.

٩٠- حسن علي الشاذلي، الإيجار المنهي بالتمليك، الكويت، ١٤٠٩هـ/ ١٩٨٨م، العدد الخامس.

٩١- حسن علي الشاذلي، المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة، الكويت، ١٤٢٢هـ/ ٢٠٠١م، العدد الثالث عشر.

٩٢-سامي حسن حمود، بيع المرابحة للأمر بالشراء، الكويت، ١٤٠٩هـ/ ١٩٨٦م، العدد ٥.

٩٣- سعود بن مسعد بن مساعد الثبيتي، الاستصناع تعريفه تكييفه، حكمه، شروطه، المملكة العربية السعودية، جدة، ١٤١٢هـ/ ١٩٩٢م، العدد السابع.

٩٤- شوقي أحمد دنيا، الإجارة المنتهية بالتمليك، السعودية، الرياض، ١٤٢١هـ/ ٢٠٠٠م، العدد الثاني عشر.

٩٥- عبد السلام داود العبادي، سندات المقارضة، السعودية، جدة، ١٤٠٨هـ/ ١٩٨٨م، العدد الرابع.

٩٦- عبد السلام داود العبادي، المشاركة المتناقصة: طبيعتها وضوابطها، الكويت، ١٤٢٢هـ/ ٢٠٠١م، العدد الثالث عشر.

٩٧-عبد الله إبراهيم، التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها، المملكة العربية السعودية، جدة ١٤١٠هـ/ ١٩٩٠م، العدد السادس.

٩٨- محمد القرة داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة (الإجارة المنتهية بالتمليك) السعودية، الرياض، ١٤٢١هـ/ ٢٠٠٠م.

٩٩- قطب مصطفى سانو، المضاربة المشتركة في المؤسسات المالية الإسلامية المعاصرة، الكويت، ١٤٠٢هـ/ ٢٠٠١م، العدد الثالث عشر.

١٠٠- محمد جبر الألفي، الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك الإيجار، المملكة الأردنية السعودية، الرياض، ١٤٢١هـ/ ٢٠٠٠م، العدد الثاني عشر.

١٠١- محمد عبد اللطيف صالح الفرفور، التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها، السعودية، جدة، ١٤١٠هـ/ ١٩٩٠م، العدد السادس.

١٠٢- وهبة الزحيلي، المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة، الكويت، ١٤٠٢هـ/ ٢٠٠١م، العدد الثالث عشر.

بحوث أخرى:

١٠٣- إبراهيم محمد البطاينة، التسهيلات المصرفية النقدية في المصارف التجارية والتمويل بالمشاركة والمضاربة في المصارف الإسلامية، بحث مقدم للمجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، جامعة آل البيت، ٢٠٠٩.

١٠٤- إبراهيم محمد صالح أبو العلا، أسباب الأزمة المالية، بحث مقدم لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، ١٤٣٠هـ/ ٢٠٠٩م.

١٠٥- بهنسي سمير بهنسي، الاقتصاد الإسلامي وتحديات الأزمة.

١٠٦- جمعة محمود عباد، الأزمة المالية الاقتصادية العالمية وآثارها الحالية والمتوقعة على الجهاز المصرفي الأردني، بحث مقدم لمؤتمر الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها من منظور النظام الغربي والإسلامي، جامعة الجنان، بيروت، ٢٠٠٩م.

١٠٧- حمزة بن حسين الفعر الشريف، الأزمة المالية العالمية قراءة في مأزق الأسباب والنتائج وبحث عن المخرج، بيت الخبرة العالمي للاستشارات المصرفية، السعودية، جدة.

١٠٨- الداوي الشيخ، الأزمة المالية العالمية، انعكاساتها وحلولها، بحث مقدم لمؤتمر الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها، جامعة الجنان، بيروت، ٢٠٠٩م.

١٠٩- رفيق يونس المصري، الأزمة المالية العالمية أسباب وحلول من منظور إسلامي، بحث مقدم لمركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، ١٤٣٠هـ/ ٢٠٠٩م.

١١٠- صهيب حسن، الأزمة المالية العالمية (الأسباب والحل الإسلامي)، بحث مقدم للمجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث، ١٤٣٠هـ/ ٢٠٠٩م، الدورة ١٩.

١١١- علي الصوا، الفوارق التطبيقية بين المضاربة في الفقه الإسلامي والمضاربة المشتركة، بحث مقدم لمجلة دراسات، العدد أ / ١٩.

١١٢- مريم جحنيط، الأزمة المالية ومعالم البديل الإسلامي، بحث مقدم لمؤتمر الأزمة المالية العالمية وكيفية علاجها، جامعة الجنان، بيروت، ٢٠٠٩م.

١١٣- مصطفى حسين مصطفى، الأزمة المالية العالمية: أسبابها وآثارها الاقتصادية وكيفية مواجهتها، بحث مقدم للمؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر ٢٠٠٩م.

١١٤- منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث مقدم للمجمع الإسلامي، السعودية، جدة، ٢٠٠٠م.

١١٥- نصر أبو الفتوح فريد، الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية، بحث مقدم للمؤتمر العلمي السنوي الثالث عشر، جامعة المنصورة، ٢٠٠٩م.

الروابط الالكترونية:

116- C.F. Sirmans. Real Estate Finance

117-John Widemer. Real Estate Finance. Prentice Hall. Englewood liff New Jersey 1987.

118-William B. Bruegge mane and others, Real Estate Finance Irwin. Home wood. Boston. 1989.

أبحاث أخرى:

١. إبراهيم علوش، نحو فهم منهجي للأزمة المالية الدولية، **الصوت العربي الحر**، الجزيرة نت، ٢٠٠٨/١١/٦م.

http://www.freearabvoice.org/arabi/maqalat/Na7ooFehemManhjyLEL2azmaELMalyyehALdowalyyeh.htm

٢. إبراهيم قويدر، **الأزمة الاقتصادية والعمالة العربية**، ليبيا اليوم، ٢٠٠٧/٧/١٨م.

http://www.libya_alyoum.com/look/article.tpl?IdLanguage=17&IdPublication=1&NrArticle=22845&NrIssue=1&NrSection=14

٣. إبراهيم وردة،**غرق مؤسّستي فاني ماي وفريدي ماك** (دعامتا نظام الرهن العقاري الأميركي).

http://www.nadyelfikr.net/showthread.php?tid=2691

٤. أحمد مهدي بلوافي، أزمة عقار أم أزمة نظام، http://iefpedia.com/arab/?p=1035

٥. أسامة نبيل، **الأزمة المالية.. من يدفع الفاتورة أمريكا أم العرب؟** صيد الفوائد.

http://www.saaid.net/arabic/214.htm .

٦. أشرف محمد دوابه، عدوى الأزمة المالية ... هجر الدولار يمنع الانتقال،

http://www.saaid.net/arabic/214.htm#4 .

٧. بديعة العتيبي، **أزمة الرهن العقاري**.

http://isegs.com/forum/showthread.php?t=1527

٨. حازم البيلاوي، الأزمة العالمية، ص١-٣.
http://www.iid-alraid.de/Arabisch/Abwab/Artikel/2008/Dirasat

٩. ريتشارد بليوز ران، **أزمة الرهن العقاري وأسبابها**، معهد كيتو، مصباح الحرية، ٩كانون الثاني ٢٠٠٨،
/http://www.minbaralhurriyya.org/content/view/426/35

١٠. زكريا بله باسي، الأزمة العالمية وكيفية معالجتها من منظور اقتصاد إسلامي.
http://www.jinan.edu.lb/Conf/Money/4/zakaria.pdf

١١. سامي السويلم، **التقلّبات الاقتصادية في النظام الإسلامي**، ١٥/١١/١٤٢٩هـ-١٤/١١/ ٢٠٠٨م، مختصر الأخبار، العدد

١٢. عبد الحميد الغزالي، **"حقيقة الأزمة المالية العالمية"** ، ٢٠٠٨م،
http ://w ww.saaid. net/ a r abic /2 14 . htm

١٣. عبد العظيم أبو زيد، **بيع المرابحة للآمر بالشراء**، ص٧٤،
http://www.kantakji.com/fiqh/Files/Finance/70081.doc

١٤. عطية فياض، **أزمة الائتمان العالمية في ضوء الشريعة الإسلامية، ٢٠٠٨م، ص١٢،** ريتشارد بليوز ران، **أزمة الرهن العقاري وأسبابها**، معهد كيتو، مصباح الحرية، ٩ كانون الثاني، ٢٠٠٨.
http://www.minbaralhurriyya.org/content/view/426/35

١٥. علي فلاح المناصير، وصفي عبد الكريم، **الأزمة المالية، حقيقتها**-أسبابها-**تداعياتها-وسبل العلاج**، ٢٠٠٩م، ص٢٢-٢٤،
http://iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2009/11/13.pdf

١٦.علي بن طلال الجهني، **تشويه الأسواق المالية**، إدارة واقتصاد،
http://www.siironline.org/alabwab/edare-%20eqtesad(27)/1402.htm

١٧. فريد كورتل، **الأزمة المالية وأثرها على الاقتصاديات العربية**، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التيسير، جامعة سكيكدة، الجزائر، ١٣-٣-٢٠٠٩م، ص١٢،
http://www.jinan.edu.lb/Conf/Money/1/kourtel.pdf

١٨. لوموند ديبلوماتيك غرق مؤسّستي فاني ماي وفريدي ماك دعامتا نظام الرهن العقاري الأميركي، نادي الفكر العربي،
http://www.nadyelfikr.net/showthread.php?tid=2691

١٩. مغاوري شلبي، **فيروس الركود الأمريكي يهدد العالم**، اسلام أون لاين، السبت. يناير، ٢٠، ٢٠٠١.
http://www.islamonline.net/servlet/Satellite?c=ArticleA_C&cid=1177156219698&pagename=Zone-Arabic-Namah%2FNMALayout

٢٠.محمد إبراهيم السقّا، **جذور الأزمة المالية العالمية**، مجلة المصارف الكويتية، فبراير، ٢٠٠٩م.
http://economyofkuwait.blogspot.com/2009/02/1_207.html

٢١. محمد الفاتح عبد الوهاب العتيبي، **أثر الأزمة العالمية على الاقتصاد السوداني**، الحوار المتمدن، العدد ٢٤٨٧- ٦/١٢/٢٠٠٨،
http://www.ahewar.org/debat/show.art.asp?aid=155520

٢٢. الهادي هباني، **جذور الأزمة المالية العالمية**، صحيفة سودانايل السودانية، الخرطوم، السبت، ٢٨، مارس، ٢٠٠٩م .
http://www.sudanile.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1901

٢٣. **همام الشماع**، دلالات تزامن الهبوط في الأسواق الخليجية، **الاقتصاد والأعمال، موقع الجزيرة**، ١٨/٩/٢٠٠٨م،
http://www.aljazeera.net/NR/exeres/EC601A9D-064B-43C2-830E-39A830BD1B5D.htm

مواقع إلكترونية أخرى :

٢٤. الجزيرة http://www.aljazeera.net

٢٥. **العربية**، الأسواق العربية، اقتصاد إسلامي،
http://www.alaswaq.net/articles/2009/03/26/22231.html

٢٦. ويكيبيديا الموسوعة الحرة، الرهن العقاري
http://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%A3%D8%B2%D9%85%D8%A9_%D8%A7%D9%84%D8%B1%D9%87%D9%86_%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A

٢٧. موقع أكواس .نت، اقتصاد وأسواق، مارس/ ٢٠١٠م، العدد ٨١،
http://www.mcrsc.org/gdetails.asp?g_id=438

٢٨. الموقع العالمي للاقتصاد الإسلامي، ٢٠٠٨/٩/٧م،
http://isegs.com/forum/showthread.php?t=1527

٢٩. بي بي سي: اقتصاد وأعمال مجموعة أيه أي جي للتأمين تسجل خسائر قياسية،
BBC arabic.com
http://news.bbc.co.uk/hi/arabic/business/newsid_7919000/7919825.stm

صحف إلكترونية:

٣٠ أخبار وإعلام، حوار مع داني ليبزيغر Danny Leipziger ، حوار مباشر على شبكة الإنترنت، ٢٠٠٨/١١/٢٤م،
http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/EXTARABICHOME/NEWSARABIC/0,,contentMDK:21994514~pagePK:64257043~piPK:437376~theSitePK:1052299,00.htm،

٣١. **صحيفة ٢٦ سبتمبر**، Lehman Brothers files for bankruptcy as credit crisis bites، ٢٠٠٨/٩/١٥م،
http://www.26sep.net/news_details.php?sid=46025

٣٢. صحيفة الشرق الأوسط، خميس ٢٥ ربيع الاول ١٤٣١ هـ ١١ مارس ٢٠١٠ العدد ١١٤٢٦،
http://www.aawsat.com/details.asp?section=6&issueno=11426&article=560536.

الملخص بالإنجليزية :

Is the mortgage crisis global crisis that beset the economy of the largest banks, financial institutions, economic and even giant ones, and this message means studying this matter from the Islamic economic, so it was problematic main view of Islamic economics to the mortgage crisis, touching on the study definition of mortgage crisis, and how Islamic address this problem and to indicate that the study included:

Introduction: containing the reasons for choosing a theme, and the literature study, and problematic, and the objectives of the study and the methodology.

Introductory chapter: The key contains two sections:
The first topic: the concept of Mortgage in Islamic Economics.
The second topic: the concept of mortgage in the economy positive.

Chapter I: methods of financing real estate in both the positive economics and Islamic economics, in which two sections:
Section I: Methods of real estate finance in Islamic Economics
Section II: methods of real estate finance in the economy positive

second Chapter: Causes of the mortgage crisis and its development and some of the economic effects resulting comprised three sections:
The first topic: the causes of the subprime mortgage crisis
The second topic: the evolution of the subprime mortgage crisis
Section III: Some economic impacts resulting from the crisis.

Third Chapter: Overview and treatment of Islamic economics to the mortgage crisis and included two sections:
Section I: Overview of Islamic economy to the mortgage crisis
The second topic: the economic recovery of the Islamic mortgage crisis